

Velkommen til

Leirfossvegen 62, 7038 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Leirfossvegen 62
7038 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 000 000,-
Omkostninger	kr	101 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 101 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1962
BRA/BRA-i	175 / 147 m²
Soverom	3

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Marthe Alvilde Frantzen
Salgsleder/Eiendomsmegler

+47 938 25 260
marthe.frantzen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Leirfossvegen 62, 7038 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 92, Bnr. 37, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 000 000,-
Omkostninger	kr	101 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 101 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 117 590,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 100 000,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 101 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kommunale gebyrer for mai 2026 var på kr. 1.621,- Det er 12 terminer i året.

Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen. Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars. Dersom det er bestilt eiendomsskattetakst så vises årlig beløp eiendomsskatt i rapporten. Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp, her blir det en avregning fra stipulert forbruk til eksakt forbruk. Mars vil også inneholde feiing som blir fakturert kvartalsvis i månedene mars, juni, september og desember.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Areal
BRA - i: 147 m²
BRA - e: 28 m²
BRA totalt: 175 m²
TBA: 4 m²

Meglers kommentar til areal:
Det er ingen vesentlige avvik mellom byggetegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Vi gjør likevel oppmerksom på at deler av stue er omgjort til ekstra soverom.

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

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Eiendommen har garasje. Det er også flere oppstillingsplasser på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 2 131 m² på eiet tomt.
Tomtearealet består av 2 teiger og er fordelt slik:
Teig1: 1479
Teig2: 652

Egenerklæring om konsesjon må undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen.

Byggeår
1962 ifølge takstmann.

Innhold
Kjeller: Gang og 4 boder

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

Standard
1. etasje
Gang: Belegg og teppe på gulv, og malt overflate og tapet på vegger. Malt overflate i himling.

Bad: Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med dusjkabinett, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap og wc.

Soverom 1: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Soverom 2: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Soverom 3: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Stue: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Vedovn og varmepumpe. Utgang til veranda.

Kjøkken: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

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

Kjeller:
Det er boder i kjeller med betong gulv og malte betongvegger.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Beliggenhet
Boligen ligger flott til i et familievennlig og rolig boligstrøk uten gjennomgangstrafikk. Boligfeltet omkranses av fine grøntområder samt at man har Nidelven som nærmeste nabo. Med mange barnefamilier i nærområdet og lite trafikk, passer området ypperlig for familier.

Fra boligen er det gangavstand til Fossegrenda senter med bl.a. dagligvarebutikk, frisør, restaurant m.m. Kjøpesenteret City Syd er også kun en kort kjøretur unna. Det er også godt tilbud på offentlig kommunikasjon med bussholdeplass kun få minutters gange fra boligen. Buss nummer 10 og 18 går til Trondheim sentrum.

I nærområdet er det flotte turområdet og parkanlegg. Parken ved Nedre Leirfoss er oppgradert med både benker, internstier, lekeapparater og brygger der man kan mate endene. Det er også gode fiskemuligheter (fmå ha iskekort) i Nidelva. I tillegg til fine turområder rundt Nidelva, har man også flere barnehager i området, samt gangavstand til Nidarvoll og Sunnland skoler som vil stå ferdig ved årsskifte 2023/24.

Av sportslige aktivitetstilbud kan det nevnes kort avstand til Tempe idrettsanlegg, Padelon i Fossegrenda, 3T treningssenter på Sluppen og i Fossegrenda.

Det er kun 10 minutters biltur til Trondheim sentrum.

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

Byggemåte
Enebolig oppført i 1962. Over grunnmur er vegger oppført i tre med utvendig stående kledning. Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Etasjeskille består av trebjelkelag samt støpt gulv mot grunn i kjeller. Vinduer i kobla glass.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

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

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 02 februar 1960.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Oppvarming
Elektrisitet, Varmepumpe og vedfyring.

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

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

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

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Boligen kan fritt leies ut.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område avsatt til:
- Bebyggelse og anlegg - Framtidig
- Bevaring naturmiljø
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
Dette iht. kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025).

Gjeldende reguleringsplan er 5001 r0375 Leirfossvegen, Nordenfjelske Spennbetong med tilstøtende område (25.4.1996).

Vi gjør oppmerksom på at det foreligger planforslag med planid: 5001 r20220007 Leirfossvegen 71, gnr/bnr 92/104. Planforslaget har med formål å omregulere fra næringsformål til boligformål, og det planlegges flere hundre nye boliger i området. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i planen. Kfr. megler ved spørsmål.

Kopi av situasjonskart m/ bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 1 631 817,- for 2024
Sekundærverdi kr 6 527 269,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Leirfossvegen AS

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 900190
Dato: 06.10.1914
Bestemmelse om gjerde

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 300413
Dato: 15.02.1941
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 306378
Dato: 28.10.1963
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om adkomstrett m.m.

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 203
Dato: 04.01.1985
Bestemmelse om bebyggelse

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 30735
Dato: 08.12.1988
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Selger har ikke bebodd eiendommen og har begrenset kjennskap til eiendommen.

Det foreligger trafostasjon på eiendommen.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 15 000,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 16 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 3 500,- (inkl. mva).

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 3.189,-
Fotograf kr. 5.000,-
Tilstandsrapport kr. 16.700,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma
- Fotograf
- Stylist

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 04-06-2026 av Ståle Bergmann i Takst Midt-Norge.

Takstmannens kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3:
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Generell
- Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk

TG2:
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Krypkjeller
- Innvendig > Innvendige trapper
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmesentral
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Tomteforhold > Oljetank
- Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Boligselgerforsikring
Det er ikke mulig å tegne Boligselgerforsikring ved dette salget.

Utdrag fra selgers egenerklæring:
1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
- Ja. Problemer med avløp fra bad og lekkasje høsten 2025.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Rosendal Bygg
Beskrivelse av arbeidet: Ble utbedret i september 2025 av Rosendal Bygg: Skiftet VV-bereder, skiftet badekararmatur, nytt avløpsrør fra hovedstamme til sluk.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
- Ja. Feie- og tilsynsrapport fra Trøndelag brann- og redningstjeneste den 21.7.2025 viste flere avvik på vedovn og pipe.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Nidaros Betong
Beskrivelse av arbeidet: Ovnen frakoblet da den ikke var i bruk.

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
- Ja. Tilsynsrapport fra Tensio etter kontroll den 6.5.2025 viste flere avvik på al-anlegget.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Aalmo elektriker AS
Beskrivelse av arbeidet: Lukket avvikene i tilsynsrapporten.

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
- Ja. Regulering av Leirfossvegen 71 (fabrikken til Loe Rør) pågår. Det kan forventes omregulering til boliger.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- Ja. Mangelfull brann- og røykdeteksjon.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Støk Handel AS
Beskrivelse av arbeidet: Nytt anlegg levert, type Cavius optisk trådløse røykvarslere 4 stk. Nytt pulverslukkerapparat type Housegard installert.

Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Leietaker har selv installert/montert røykvarslere og slukkeapparat.

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

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.
Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Selgers egenerklæring
- Tilstandsrapport datert 04.06.2026
- Byggesøknad og byggegodkjente tegninger
- Midlertidig brukstillatelse datert 2 februar 1960
- Situasjonskart
- Reguleringskart m/ bestemmelser
- Tinglyste erklæringer

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Marthe Alvilde Frantzen
Salgsleder/Eiendomsmegler
Telefon: 938 25 260
Epost: marthe.frantzen@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Heimdal
Besøksadresse: Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim


62
62




62


32





























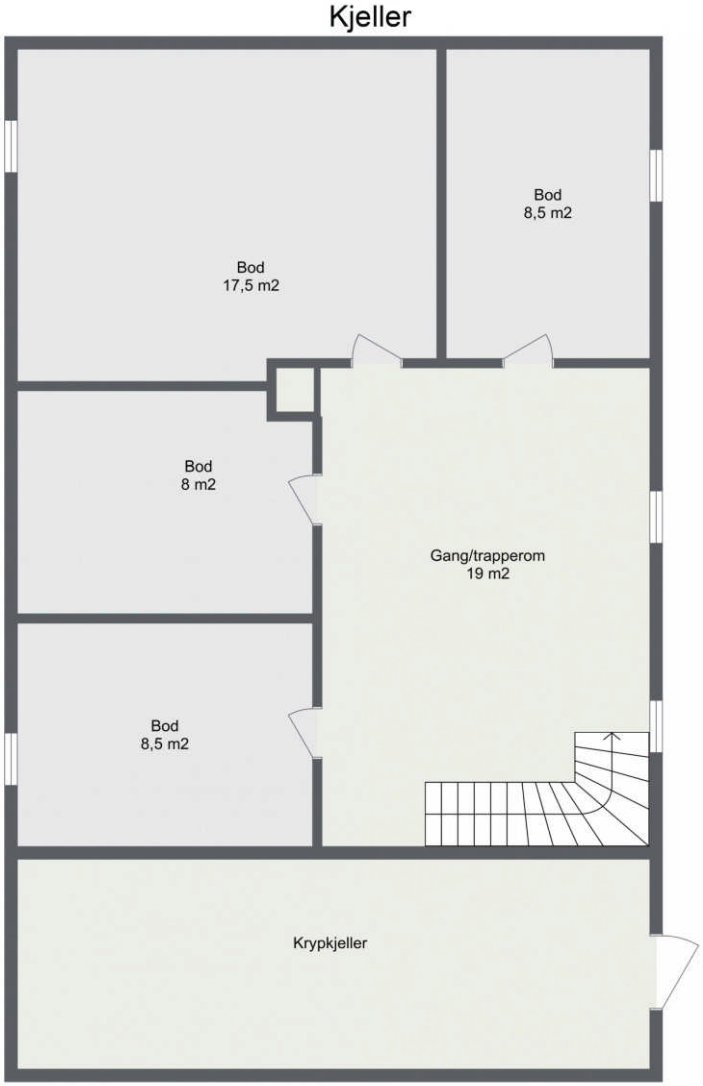







62

Plantegning

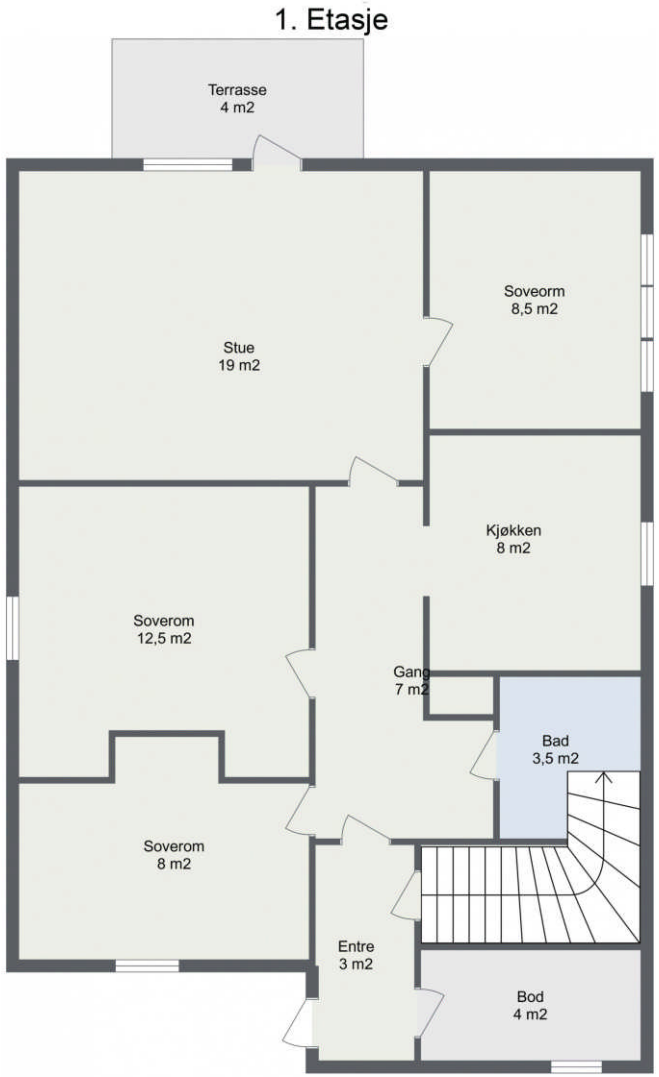


Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

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

TAKST MIDT-NORGE

Plantegning



Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

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

TAKST MIDT-NORGE

LEIRFOSSVEGEN 62

Nabolaget Fossegrenda/Aksel Nilsens veg - vurdert av 29 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Leirøya	Linje 10, 24, 51, 103	0 min / 0 km
Selsbakk	Linje R60	4 min / 2.6 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	14 min / 6.8 km
Trondheim Værnes		31 min

SKOLER

Nidarvoll skole (1-7 kl.)	455 elever, 27 klasser	22 min / 1.9 km
Okstad skole (1-7 kl.)	195 elever, 13 klasser	24 min / 2 km
Utleira skole (1-7 kl.)	495 elever, 27 klasser	5 min / 3.2 km
Steindal skole (1-7 kl.)	338 elever, 18 klasser	7 min / 3.5 km
Sunnland skole (8-10 kl.)	393 elever, 21 klasser	22 min / 1.9 km
Kristen videregående skole - Trøndelag	480 elever	8 min / 5.5 km
Tiller videregående skole	580 elever, 30 klasser	8 min / 5.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Witro Bil Hurtigladestasjon, Trondhe.. 15 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

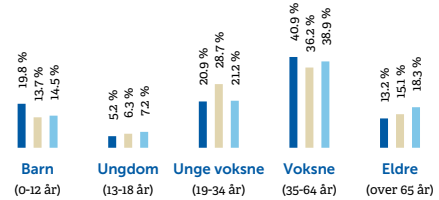
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 73/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Fossegrenda/Aksel Nilsens...	856	379
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Horneberg Fus barnehage (1-5 år)	83 barn	14 min / 1.2 km
Nordslettvegen barnehage (1-5 år)	48 barn	18 min / 1.3 km
Fossegrenda barnehage (0-5 år)	50 barn	15 min / 1.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Fossegrenda		15 min
Coop Extra Nidarvoll	Post i butikk	19 min / 1.7 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 84/100

TRAFIKK

Lite trafikk 84/100

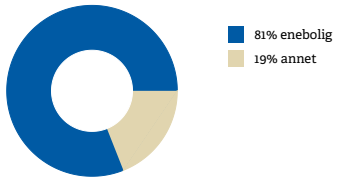
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 81/100

SPORT

Kroppanmarka ballplass	Ballspill	21 min / 1.7 km
Nidarvoll skole	Aktivitetshall, aktivitetsområde, ballsp...	22 min / 1.9 km
3T-Fossegrenda		15 min
Impulse Tr.senter Lerkendal		7 min

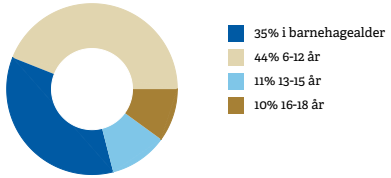
BOLIGMASSE



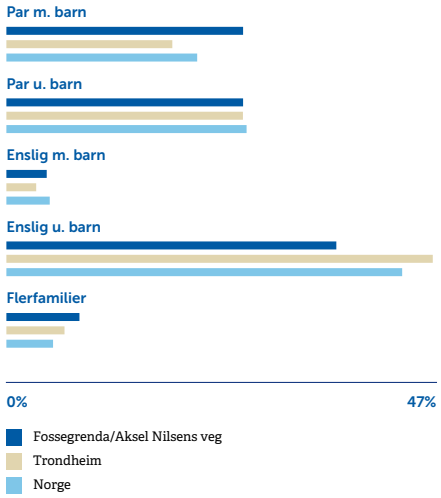
VARER/TJENESTER

Fossegrenda Senter	15 min
Boots apotek Risvollan	6 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



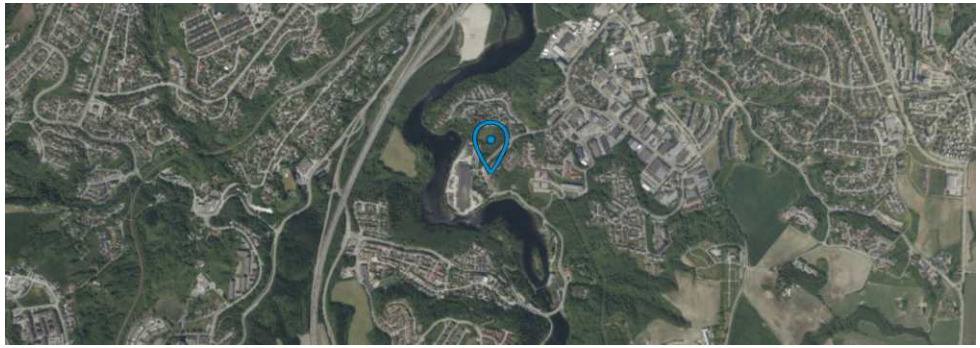
FAMILIESAMMENSETNING

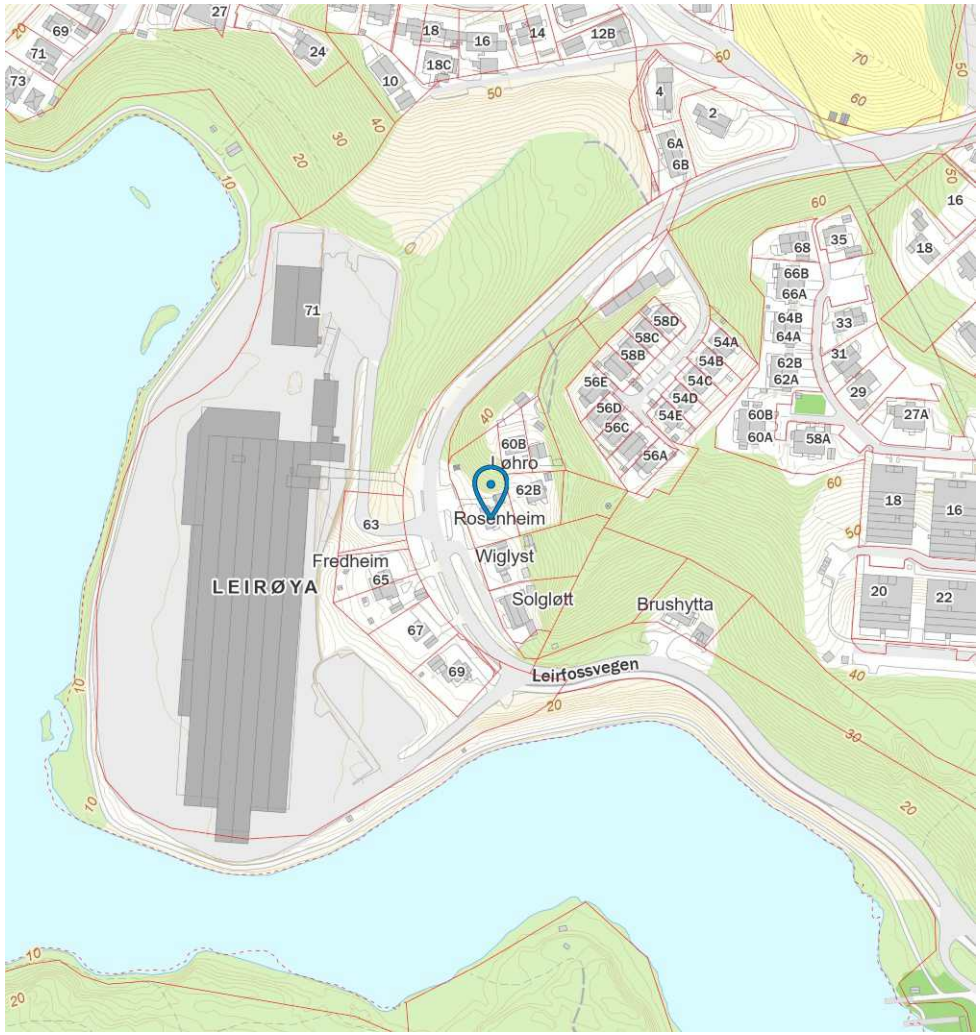


SIVILSTAND

	Fossegrenda/Aksel Nilsens veg	Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Enebolig
Leirfossvegen 62 , 7038 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 92, bnr. 37

Sum areal alle bygg: BRA: 175 m² BRA-i: 147 m²

1. Etasje



Befaringsdato: 04.06.2026 **Rapportdato:** 10.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22109-1592 **Eiendomsverdi ref nr:** VT1912

Autorisert foretak: TAKST MIDT-NORGE AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ståle Bergmann

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



Rapportansvarlig

Ståle Bergmann
Uavhengig Takstingeniør
stalebergmann@gmail.com
913 73 377

TAKST MIDT-NORGE AS
Dronning Åsas vei 6B
7040 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Leirfossvegen 62 , 7038 TRONDHEIM
Gnr 92 - Bnr 37
5001 TRONDHEIM

TAKST MIDT-NORGE AS
Dronning Åsas vei 6B
7040 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Garasje med bod:
TG-2 er gitt med bakgrunn i bygningens alder og registrert vedlikeholdsbehov. Garasje med bod antas å være oppført omkring 1962 og har dermed passert normal forventet levetid for flere bygningsdeler. Bygningen er oppført med trekonstruksjoner og utvendig kledd med stående trekledning. Taket er tekket med profilerte stålplater.

Det registreres aldersrelatert slitasje på utvendige overflater, herunder værpåvirkning og behov for vedlikehold av kledning, porter og overflatebehandling. Bygningens alder medfører økt risiko for skjulte skader og svekkelser i konstruksjoner som ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Det ble ikke registrert forhold som indikerer akutt svikt i bærekonstruksjoner eller taktekking ved befaringstidspunktet, men fortsatt bruk forutsetter normalt løpende vedlikehold og utskifting av enkelte bygningsdeler etter behov.

På grunn av alder, generell slitasje og forventet vedlikeholdsbehov er forholdet vurdert til TG-2. Det anbefales jevnlig kontroll av taktekking, beslag, trekledning og fundamentering, samt nødvendig vedlikehold for å opprettholde bygningens funksjon og begrense risikoen for følgeskader.

Enebolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Nedløp og renner i metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har trevinduer med koblet glass.
Bygningen har malt hovedytterdør. Terrassedør med koblet glass.
Det er balkong med utgang fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av belegg og teppe. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Krypkjeller er kun på en liten del boligen under entre og bod.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

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

KJØKKEN Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
El-skap i trapp ned til kjeller, det er automatsikringer i huset. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Dreneringen er fra 1962.
Bygningen har grunnmur i betongstein.
Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1962. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er oljetank av ukjent type. Oljetank er fra 1962.

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

Det er avvik på rekkverkshøyde ut fra dagens krav på 100 cm.
Innvendig trapp ned til kjeller mangler håndløper.
Det er ikke foretatt radonmåling og huset er ikke bygget med radonsperre.
Boligen ligger i aktsomhetsområdet for kvikkleireskredd.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

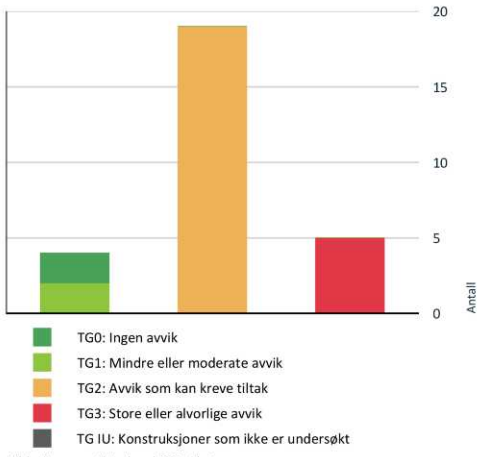
Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

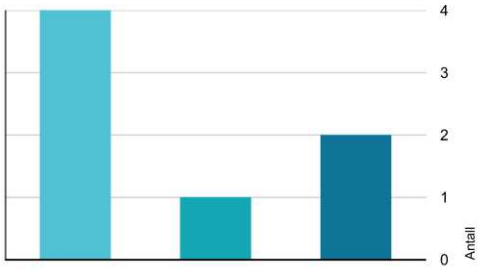
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Generell	Gå til side
Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side

Leirfossvegen 62 , 7038 TRONDHEIM
Gnr 92 - Bnr 37
5001 TRONDHEIM

TAKST MIDT-NORGE AS
Dronning Åsas vei 6B
7040 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1962

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

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

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Nedløp og renner i metall.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.



TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.





Leirfossvegen 62 , 7038 TRONDHEIM
Gnr 92 - Bnr 37
5001 TRONDHEIM

TAKST MIDT-NORGE AS
Dronning Åsas vei 6B
7040 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



TG 3 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vindu i bod i 1 etasje er sprukket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 3 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør. Terrassedør med koblet glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

Balkongdør er råteskadet i nedre del. Inngangsdør tar i karm.
Dører må justeres.
Balkongdør bør skiftes og inngangsdør må justeres/utbedres for å gå friksjonsfritt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Det er balkong med utgang fra stue.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er en eldre balkong i impregnert og malt utførsel. Rekkverk er innkledd med plater og derfor ikke kontrollert. En oppussing av balkong må påregens.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

En lukket utvendig konstruksjon som denne balkongen kan ha skjulte fukt og råteskader.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av belegg og teppe. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

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

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Det er spesielt merkbar skjevhet mot yttervegg i gang, over rommet som er krypkjeller. Det er ikke oppdaget noe forhold som tilsier at dette skyldes kryprommet.

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

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
• Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

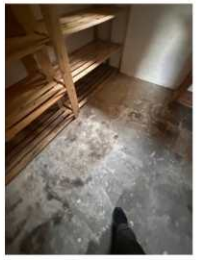
Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

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

Det registreres forhøyde fuktindikasjoner på gulv og nedre del av vegg i kjeller. Dette kan blant annet skyldes kapillært oppsug et påregnelig opptrekk av fukt fra grunnen på grunn av manglende fuktsperre under gulvstøp. Fuktsperre var på byggetidspunktet ikke vanlig å etablere. Fukten vil nødvendigvis ikke opphøre ved ny drenering. Ved god ventilering trenger ikke denne fukten å ha større konstruksjonsmessig betydning. Det anbefales at ting av plast eller andre ting ikke dekker til gulvet.









Leirfossvegen 62 , 7038 TRONDHEIM
Gnr 92 - Bnr 37
5001 TRONDHEIM

TAKST MIDT-NORGE AS
Dronning Åsas vei 6B
7040 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller er kun på en liten del boligen under entre og bod.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Det anbefales å etablere lufting av kryprom og legge dampsperre mot grunn.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak
• Trappen må påregnes skiftes ut.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noen dører er vanskelig å lukke åpne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er mulig å foreta en justering av dører slik at de ikke tar i karm.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

TG-3 er gitt da baderommet har passert forventet levetid for sentrale bygningsdeler, herunder overflater, tettesjikt/membran og øvrige fuktutsatte konstruksjoner. Som følge av alder foreligger det en vesentlig økt risiko for svikt i materialer og funksjon, selv om eventuelle skader ikke nødvendigvis er synlige ved en visuell inspeksjon. Våtrommets alder medfører usikkerhet knyttet til tetthet og videre funksjonsevne, og det må påregnes behov for omfattende oppgradering eller total rehabilitering for å oppnå dagens forventede standard og sikkerhet mot fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





ETASJE 1 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Hull er tatt i gang inn mot våtsone.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: Under 20 000

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

Konsekvens/tiltak
• Ventilatoren må skiftes.

Ventilator fungerte ikke ved en enkel funksjonstest.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av kobber.

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

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse
Det er avløpsrør av støpejern.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse
Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Leirfossvegen 62 , 7038 TRONDHEIM
Gnr 92 - Bnr 37
5001 TRONDHEIM

TAKST MIDT-NORGE AS
Dronning Åsas vei 6B
7040 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

0 Det er byttet sikringsskap, men det er ukjent når dette er gjort.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På generelt grunnlag anbefales en el-kontroll av alle eldre elektriske anlegg. kontrollen må utføres av faglært personell



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Dreneringen er fra 1962.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Bygningen har grunnmur i betongstein.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det registreres stedvise riss i grunnmuren både innvendig og utvendig. Rissene er tidligere utbedret ved pussing og overflatebehandling. Ved befaringstidspunktet fremstår de reparerte områdene som stabile, uten synlige tegn til videre oppsprekking, forskyvninger eller andre indikasjoner på pågående bevegelser i konstruksjonen. Forholdet vurderes å være forenlig med normale aldrings- og svinnrelaterte bevegelser i eldre murkonstruksjoner. Det anbefales likevel å følge utviklingen over tid og foreta nødvendige utbedringer dersom det registreres nye bevegelser eller oppsprekking.
Det er ukjent når disse er malt utbedret.

TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1962. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det er oljetank av ukjent type. Oljetank er fra 1962.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler
- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er avvik på rekkverkshøyde ut fra dagens krav på 100 cm.
Innvendig trapp ned til kjeller mangler håndløper.
Det er ikke foretatt radonmåling og huset er ikke bygget med radonsperre.
Boligen ligger i aktsomhetsområdet for kvikkleireskredd.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

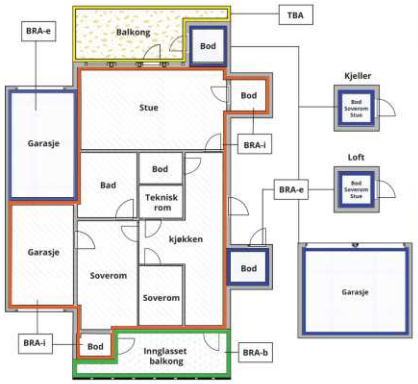
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje 1	81			81	4
Krypkjeller	66			66	
Kjeller					
SUM	**147**				**4**
SUM BRA	**147**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré, bod, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3		
Krypkjeller	Lagerrom		
Kjeller	Gang, bod, bod 2, bod 3, bod 4		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: .År arbeidet ble utført/fullført: 2025 Utført: September 2025 av Rosendal Bygg. Arbeid: Skiftet varmtvannsbereder, skiftet badekararmatur og etablert nytt avløpsrør fra hovedstamme til sluk.
År arbeidet ble fullført: 2025 Firmanavn: Nidaros Betong Beskrivelse av arbeidet: Ovnen ble frakoblet da den ikke var i bruk.
År arbeidet ble fullført: 2025 Firmanavn: Aalmo Elektriker AS Beskrivelse av arbeidet: Utbedring og lukking av avvik påpekt i tilsynsrapport. Arbeidet ble utført av registrert elektroinstallatør i 2025.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		28		28	
SUM		**28**			
SUM BRA	**28**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2026	Ståle Bergmann	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	92	37		0	2131.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Leirfossvegen 62

Hjemmelshaver
Leirfossvegen AS

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	28.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.06.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	10.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.06.2026	
2	10.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Leirfossvegen 62 , 7038 TRONDHEIM
Gnr 92 - Bnr 37
5001 TRONDHEIM

TAKST MIDT-NORGE AS
Dronning Åsas vei 6B
7040 TRONDHEIM

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

enova

Energiattest



Adresse	
Leirfossvegen 62, 7038 TRONDHEIM	
Dato for energimerking **10.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-310258**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **182408557**
Gårdsnummer **92**	Bruksnummer **37**
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1962**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **147,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **147,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
327,23 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
340,62 kWh/m²	**50 071 kWh**



Leirfossvegen 62, 7038 TRONDHEIM

Detaljering

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

Leirfossvegen 62, 7038 TRONDHEIM

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 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: 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 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: 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 12: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 13: 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 14: 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 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 20: 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 på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

Tenden, Tomas Jølle
28.05.2026
Signed bankID

Loe, Lars Kristoffer
28.05.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Lars Kristoffer Loe

Tomas Jølle Tenden

Boligen

Leirfossvegen 62
7038 Trondheim

5001-92/37/0/0

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Problemer med avløp fra bad og lekkasje høsten 2025.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Rosendal Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Ble utbedret i september 2025 av Rosendal Bygg: Skiftet VV-bereder, skiftet badekararmatur, nytt avløpsrør fra hovedstamme til sluk.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Feie- og tilsynsrapport fra Trøndelag brann- og redningstjeneste den 21.7.2025 viste flere avvik på vedovn og pipe.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Nidaros Betong

   Beskrivelse av arbeidet: Ovnen frakoblet da den ikke var i bruk.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Tilsynsrapport fra Tensio etter kontroll den 6.5.2025 viste flere avvik på al-anlegget.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Aalmo elektriker AS
   Beskrivelse av arbeidet: Lukket avvikene i tilsynsrapporten.

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

Eiendommen og omgivelsene

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

Regulering av Leirfossvegen 71 (fabrikken til Loe Rør) pågår. Det kan forventes omregulering til boliger.

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Mangelfull brann- og røykdeteksjon.

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Støk Handel AS
Beskrivelse av arbeidet: Nytt anlegg levert, type Cavius optisk trådløse røykvarslere 4 stk. Nytt pulverslukkerapparat type Housegard installert.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Beskrivelse av arbeidet: Leietaker har selv installert/montert røykvarslere og slukkeapparat.

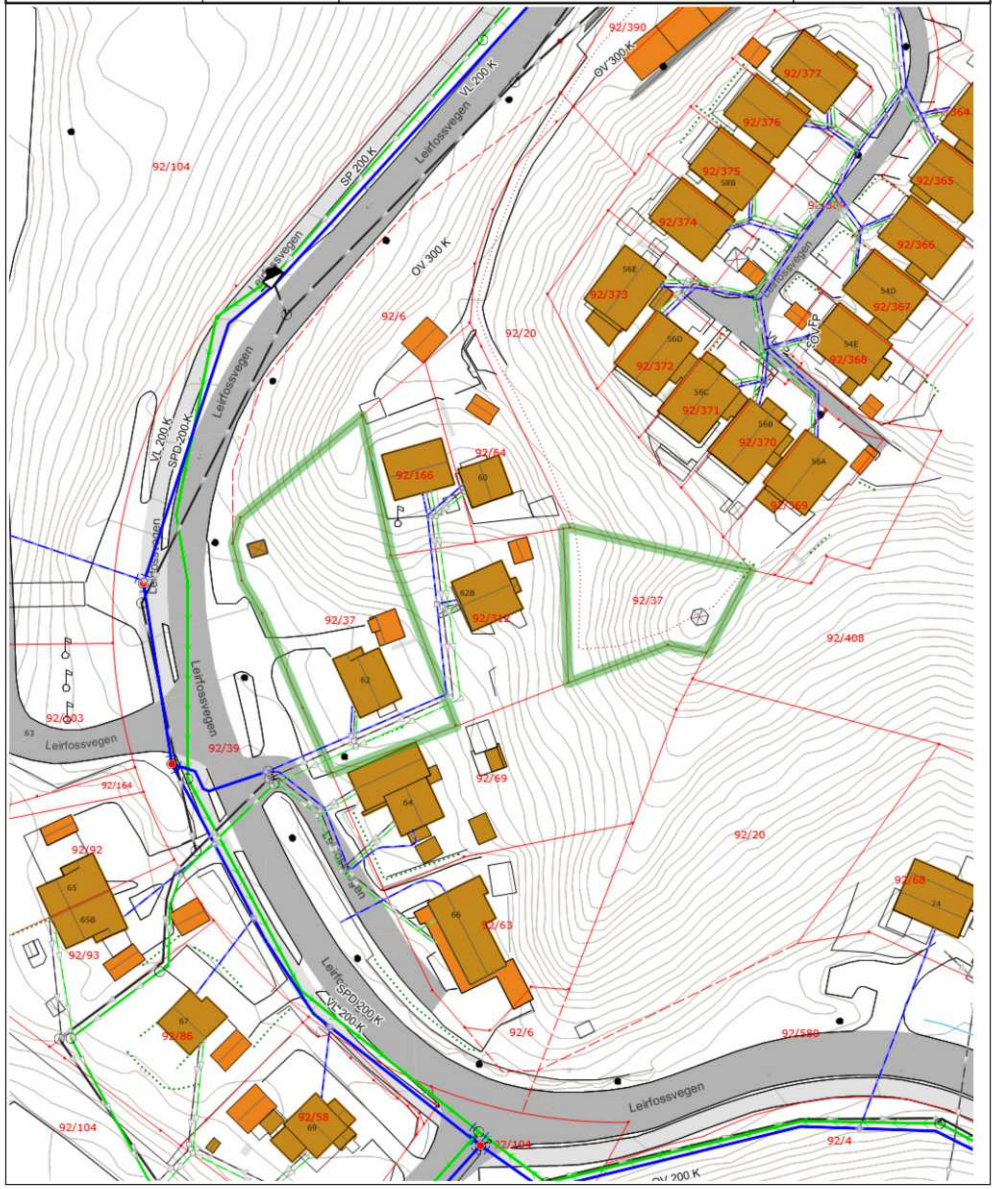
40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

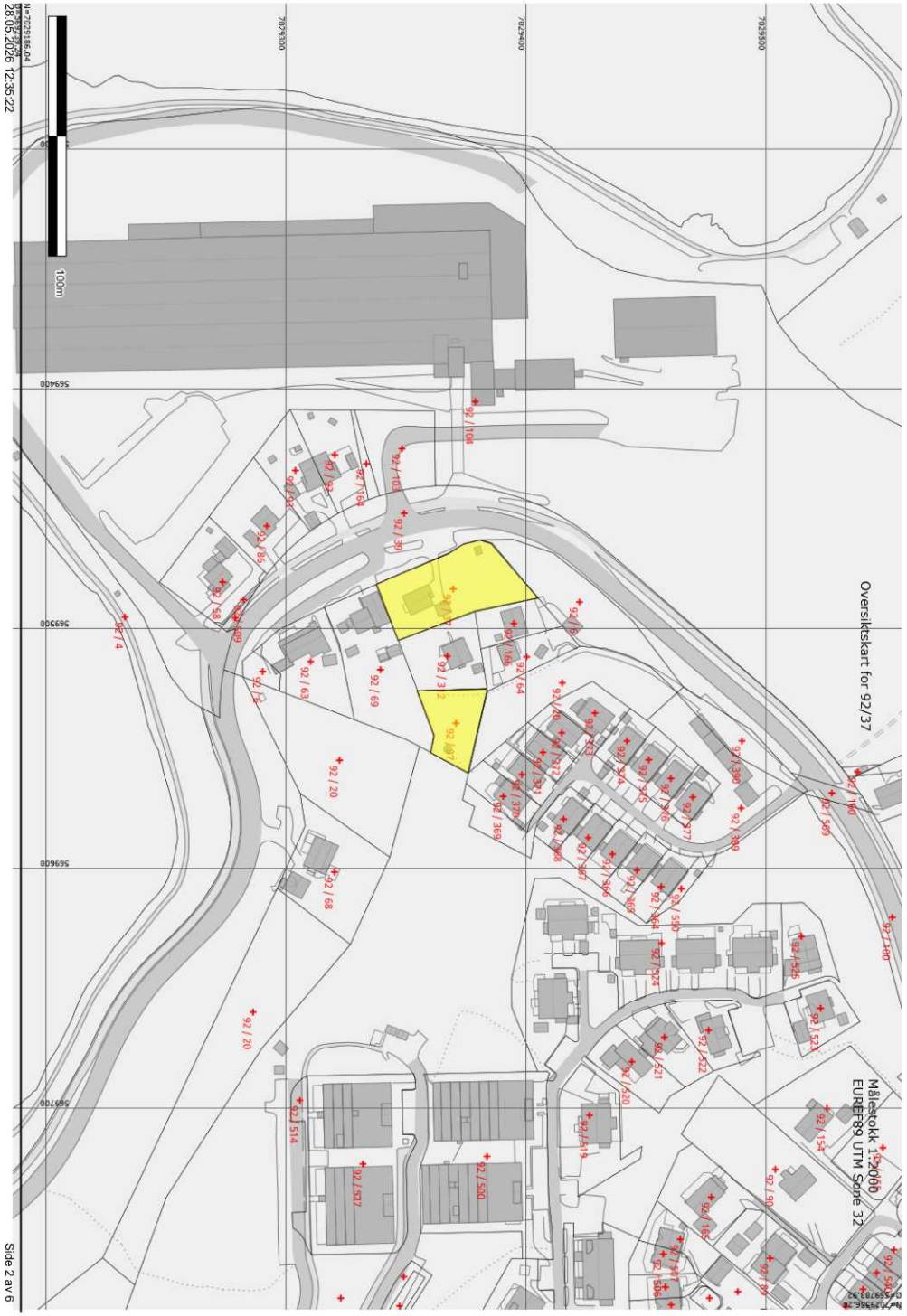
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

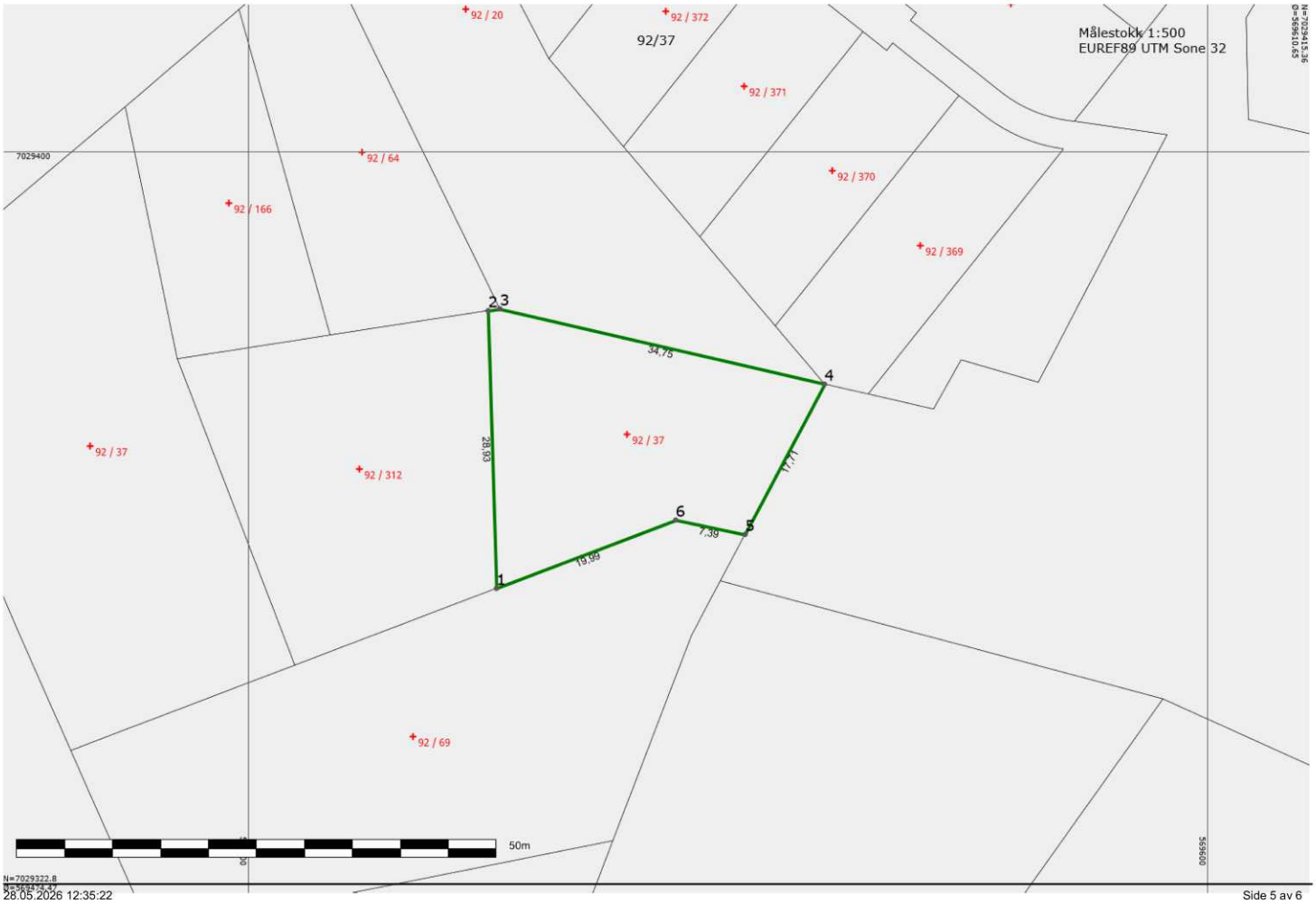
Trondheim	Basiskart med stikkledninger og tiltak				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 92	Bnr: 37	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Leirfossvegen 62 7038 TRONDHEIM			
	Annen info:				

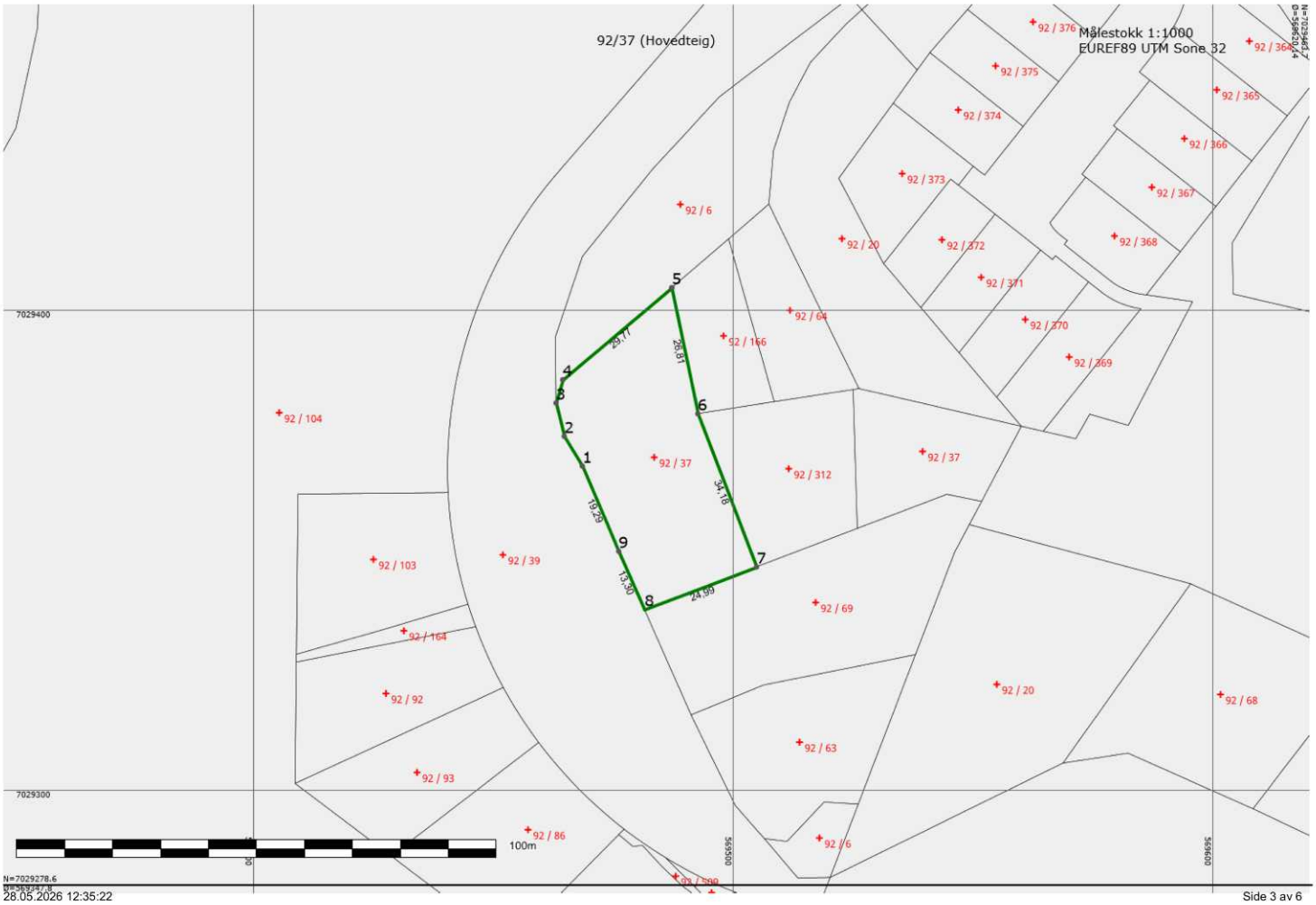


Tegnforklaring

- Hekk
- Teiggrense generert
- Skap
- Låvebru
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Loddrett mur
- Sti
- Bolig
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Veg
- Eiendomsinfo
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Privatveg gatenavn .
- Høydekurve
- Trapp
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Sti
- Kanal og grøft
- Gang- og sykkelveg
- Skrå forstøtningsmur




92/37
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
92 / 20
92 / 372
92 / 371
92 / 64
92 / 166
92 / 370
92 / 369
92 / 37
92 / 312
92 / 69
34.75
28.93
17.71
7.39
19.99
50m
7029400
569800
N=7029322.8
28.05.2026 12:35:22


92/37 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
92 / 376
92 / 364
92 / 375
92 / 365
92 / 374
92 / 366
92 / 373
92 / 367
92 / 6
92 / 20
92 / 372
92 / 368
92 / 371
92 / 64
92 / 166
92 / 370
92 / 369
92 / 104
92 / 37
92 / 312
92 / 103
92 / 39
92 / 69
92 / 164
92 / 92
92 / 20
92 / 68
92 / 63
92 / 93
92 / 86
92 / 6
29.71
28.81
34.76
19.29
13.90
24.99
100m
7029400
7029300
569500
569600
N=7029278.6
28.05.2026 12:35:22

Strinda Bygningsråd			Str. byg. nr. 787-788/58
G.nr. 92	B.nr. 37	Fremlagt den 18.8.58	Sak nr. 58/428

Situasjonskart og byggemelding fra Haakon Wiggen på enebolig på Rosenheim, ved Leirfossvegen.

Vedtak:

Ad. situasjonskartet:

Tomten anses under henvisning til herredsingeniørens og helserådets påtegninger byggeklar.

Ad. byggemeldingen:

Huset tillates plasert som vist på situasjonskartet.
Det er en betingelse at det gamle rives som anmeldt.
Byggherren må rette seg etter bestemmelsene i sirkulærets avsnitt B.

Bekreftes å være i samsvar med saksbehandlingen.
STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR.

STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR

J.-nr. 788/58

Sak nr. 580428 | Behandlet 18. AUG. 1958
STRINDA BYGNINGSRÅD

25/5-58.

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovenes § 131.

Anmeldelsen, som skal innsendes i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr, kr. 4.30, innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Strinda.

Leirfossvegen 62.

I henhold til bygningslovenes § 131 anmeldes herved at der på g.nr. 92, b.nr. 37 Rosenheim ~~vei~~ ~~gate~~ nr. aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens anvendelse).

1 etsj. enebolig i tre
Riving av eldre bolighus.

Strinda, den mai 19 58

Byggherre: Håkon Viggen
Adresse: Rosenheim, Nidarvoll

Anmelder: (Håkon Viggen) Haakon Wiggen
Adresse: —

Ansvarshavende: Anm. senere
Adresse:

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse ca: 3000,- m²
Eldre bebyggelses areal ca: 40 m² (rives)
Nye bygningers areal 86,- m²

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:
2 sett tegn. + sitkart

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m², og fundamentering.
(Se dept. forskrifter kapt. XXII).
Hård leire

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:
1 rad 3" drensrør. Kloakk gjennem privat ledn. til Nidelva (Kom. tilkl.)
Vann fra brønn.

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:
Naboer: samme type eneboliger. (se sitkart forøvrig)

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:
Ingen

§ 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo vedlegges.)
—

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:
—

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:
Bygningen ligger til Leirfossvegen.

§ 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kapt. XIV, XV, XVII).
Ingen.

§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekking av fasaden:
Ingen.

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:
Ingen.

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
Ingen

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:
1 stk. utv. trapp.

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:
Ingen.

§ 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:
Lovlig avstand fra nabogr.

§ 80 og 113. Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:
(Oppmerksomheten henledes på at Strinda bygningsråd ikke tillater brukt bygningsplanker av dårligere kvalitet enn 2nen sort i våningshus — Se forøvrig dept. forskrifter kapt. II—X).
A.) Grunnmur: (Angi blandingsforhold.)
40 cm. betong 1:5:7
Reisverk av 3" d. pløyd plank. 2 lagpanel og papp. 1 lag por. plater.

B.) Etasjene:
2"x8" gulvbj. 5/4" gulvbord. 2"x7" Hanebjelker. Sperretak.

§ 81. Isolasjon:
Asfaltpapp på banketf og murkrone. Steinull i bjelkelag.

§ 87. Taktekking:
(Se dept. forskrifter kapt. XII).
Sementtaksten.

§ 89—92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
1 stk. hj. trapp. Lovlig br. og st.f.h.

§ 99—103. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:
(Se dept. forskrifter kapt. XII, XIII, XIV).
1 stk 2-løps pipe. Ovnsopprarming.

§ 104—107. Etasjehøyder, rummenes gulvflate og lysareal:
Som tegn. viser.

§ 108. Rum for vask og tørring av klær. Rum for klær, matvarer og brensel:
Alt ydre i kjeller

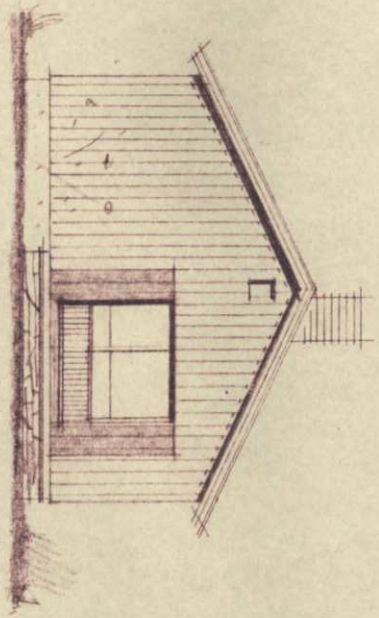
§ 109. Klosetter:
1 stk. felles m/bad

§ 148. Innhegning:
—

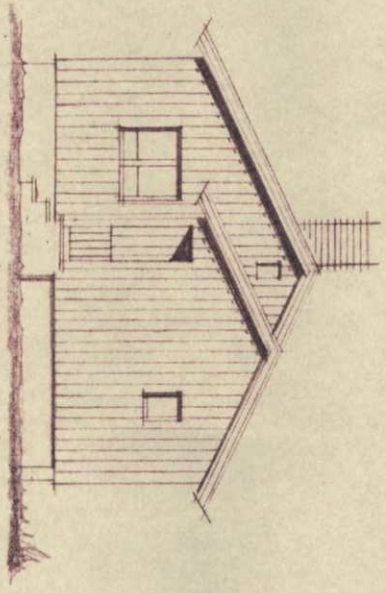
Ytterligere opplysninger:
—

Gjeldende servitutter:
—

FASADE- SYD



FASADE- NORD.



Sak nr. 580428 | Behandlet 18. AUG. 1958
STRINDA BYGNINGSRÅD

STRINDA BYGNINGSTEKNISK KONTOR
-6 JUN 1958
Jnr. 788/58

Håkon Wiggen

HUS FOR HERR
Håkon Wiggen
Rosenheim

Målestokk 1:100 | Tegn. | Trac. | Kfr.

Erstatning for:

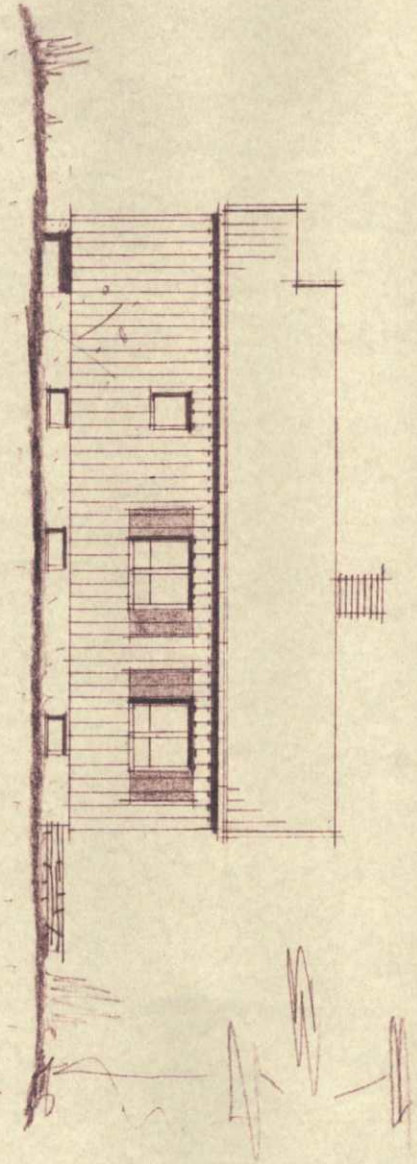
STRINDA 25/4-58
TEGN. S.K

NR. 4

Erstattet av:

A/S Tørrkopi - Trykk Villco.

FASADE-VEST



Sak nr. 580428 | Behandlet 18. AUG. 1958
STRINDA BYGNINGSRÅD

STRINDA BYGNINGSTEKNISK KONTOR
-6 JUN 1958
Jnr. 788/58

Håkon Wiggen

HUS FOR HERR
Håkon Wiggen
Rosenheim

Målestokk 1:100 | Tegn. | Trac. | Kfr.

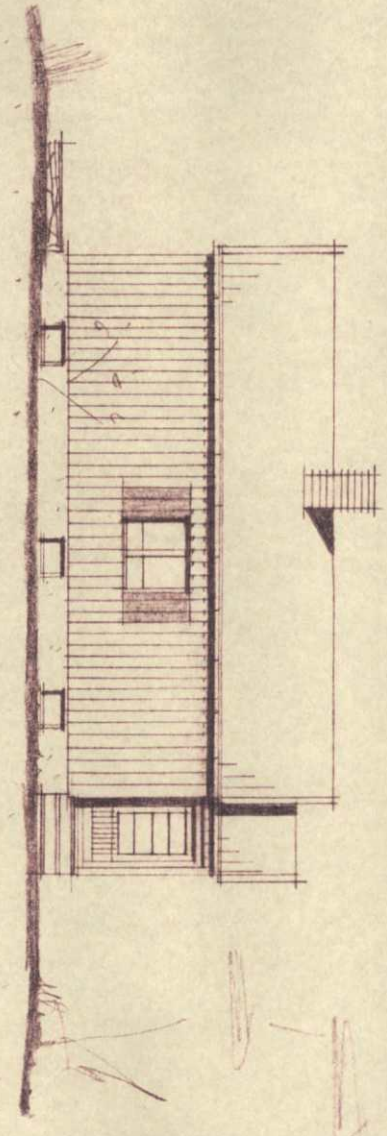
Erstatning for:

STRINDA 25/4-58
TEGN. S.K

NR. 5

Erstattet av:

A/S Tørrkopi - Trykk Villco.



FASADE - ØST

Sak nr.	Behandlet
580428	18. AUG. 1958
STRINDA BYGNINGSRÅD	

Jnr. 780/58

STRINDA BYGNINGSSEKSJONEN
- 6 JUNI 1958

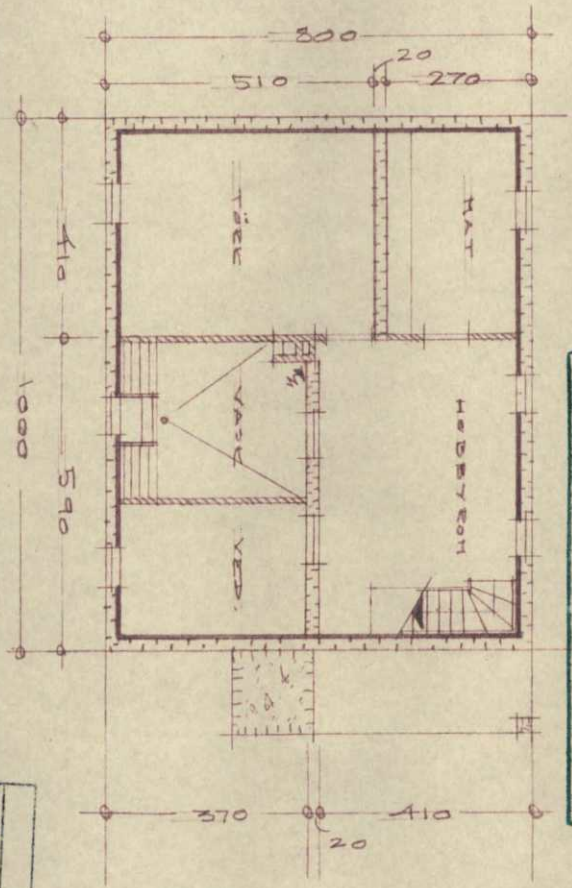
Håkan Wiggen

HUS FOR HERR Håkon Wiggen Rosenheim	Målestokk 1:100	Tegn.
		Trac.
		Kfr.
	Erstatning for:	
STRINDA 25/4-58 TEGN: U.K.	NR. 6	
	Erstattet av:	

A/S Tørrkopi - Trykk Villco.

KJELLERPLAN

VINDUER: 70 x 40 CM.
YTTERVEGG: 25 BETONG + 5CM TREULLPLATE



Bruksattest meddelt den 31/-62
Nærværende planer er ajourførte.
STRINDA BYGNINGSVESEN
Kontrollør

Sak nr.	Behandlet
580428	18. AUG. 1958
STRINDA BYGNINGSRÅD	

Jnr. 780/58

STRINDA BYGNINGSSEKSJONEN
- 6 JUNI 1958

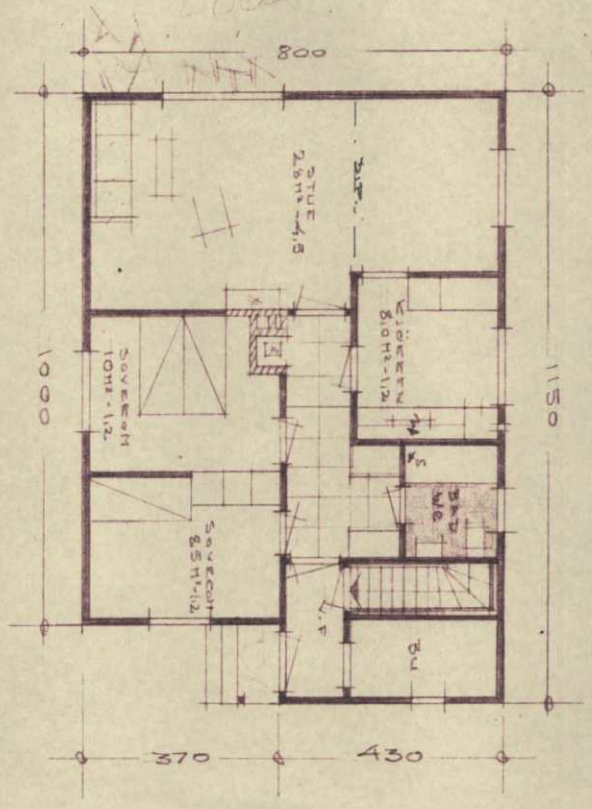
Håkan Wiggen

HUS FOR HERR. HÅKON WIGGEN ROSENHEIM	Målestokk 1:100	Tegn.
		Trac.
		Kfr.
	Erstatning for:	
STRINDA 25/4-58 TEGN. U.K.	NR. 1	
	Erstattet av:	

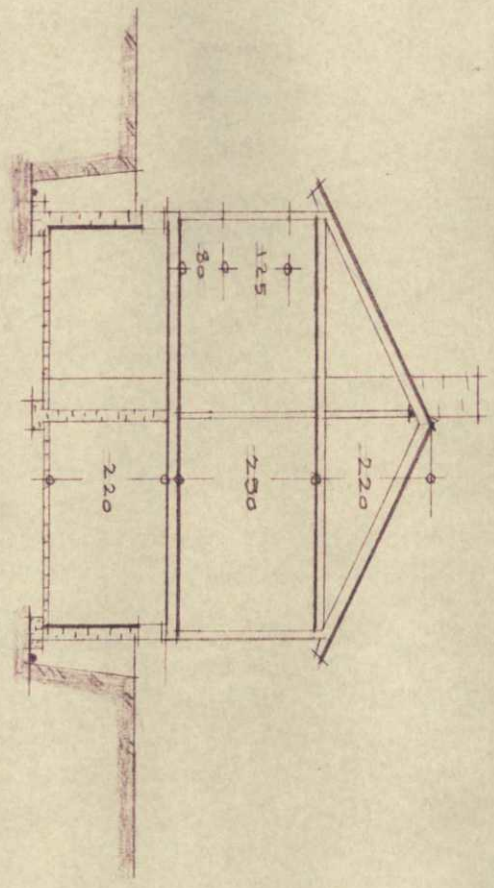
A/S Tørrkopi - Trykk Villco.

V. = 135 x 125 cm
V. = 150 x 160 cm
V. = 60 x 70 cm

1 ETASJE



SNITT



Sak nr. 580428
Behandlet 18. AUG. 1958
STRINDA BYGNINGSRÅD

Sak nr. 580428
Behandlet 16. AUG. 1958
STRINDA BYGNINGSRÅD

STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR
- 6 JUNI 1958
Jnr. 780/58

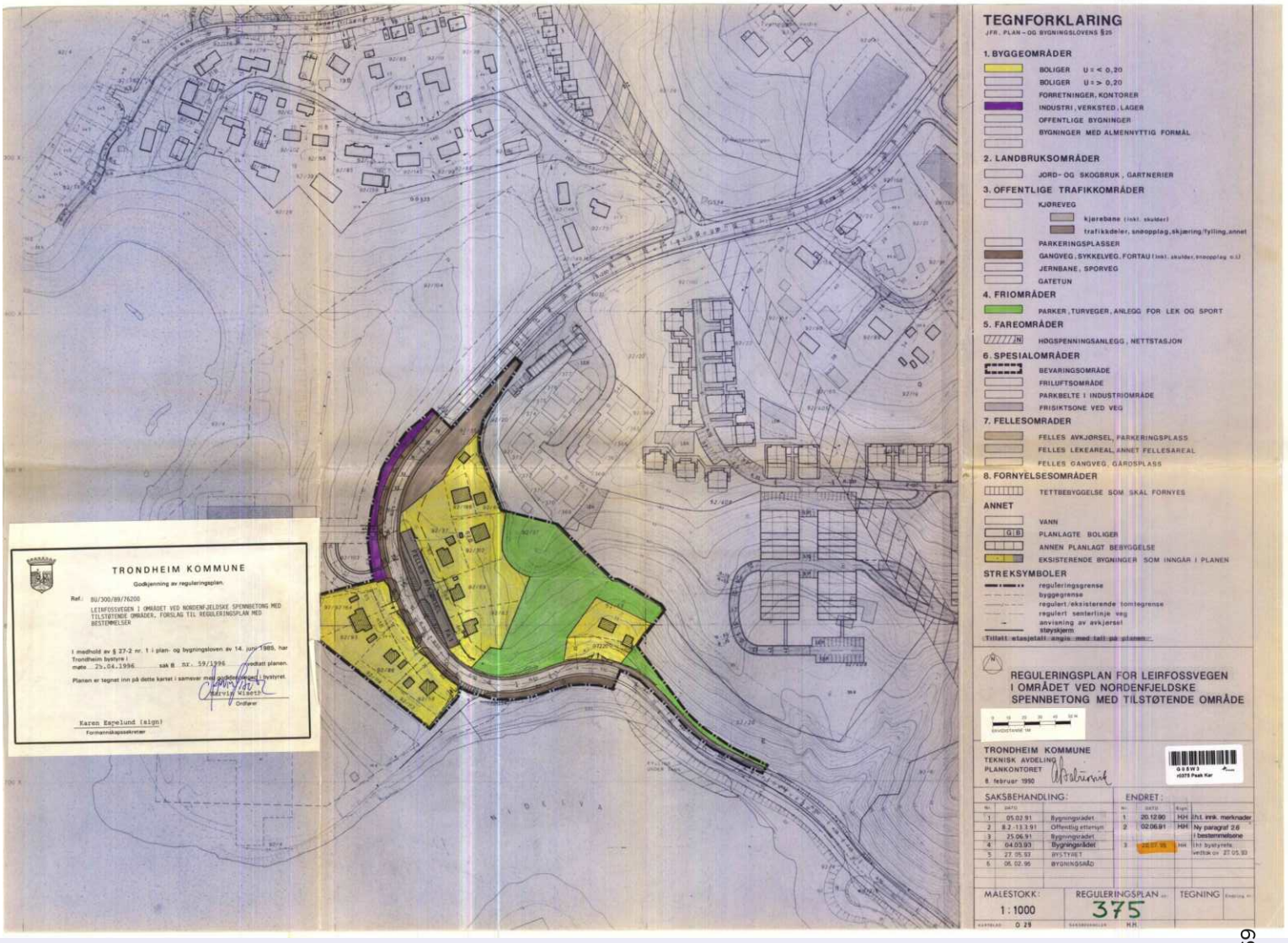
STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR
- 6 JUNI 1958
Jnr. 780/58

HUS FOR HERR HÅKON WIGGEN ROSENHEIM	Målestokk 1:100
STRINDA 25/4-58 TEGN. J.K.	Erstatning for: HR.3.
	Erstattet av:

HUS FOR HERR HÅKON WIGGEN ROSENHEIM	Målestokk 1:100
STRINDA 25/4-58 TEGN. J.K.	Erstatning for: HR2
	Erstattet av:

A/S Tørrkopi - Trykk Villco.

A/S Tørrkopi - Trykk Villco.



Attest nr. 7266

Bygg.jnr. 788/58

Strinda Bygningsvesen

Til Helserådets formann.

I henhold til bygningslovens § 142,4 utber man seg herved Deres uttalelse om bygningsarbeidet på

Rosenheim nemlig enebolig

hvilket eieren herr Håkon Wiggen har begjært tillatelse til å ta i bruk

Strinda Bygningssjefkontor den 14 JAN 1960

O. Hegge
Bygningskontrollør

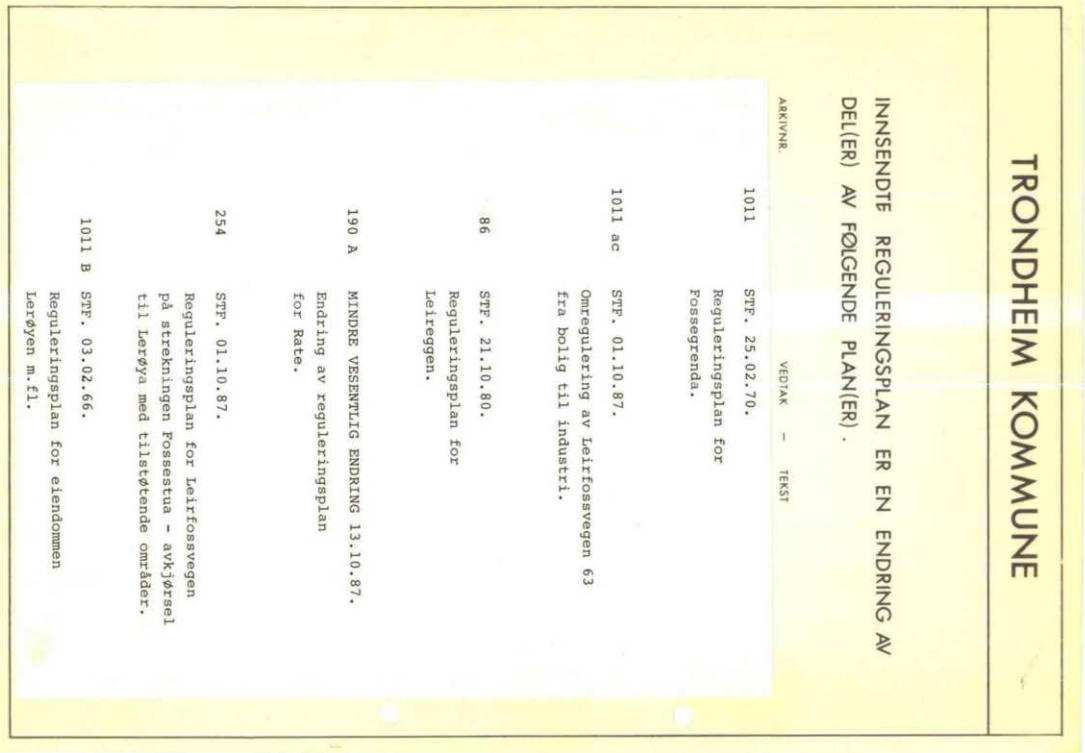
Strinda Helseråd jnr. Iordenø

Tilbakesendes herr bygningssjefen idet meddeles:

Strinda Helseråd den 2 FEB 1960

Kjell Ingeus





Trondheim kommune

Saksframlegg

Detaljregulering av Leirfossvegen 71, gnr/bnr 92/104 m.fl., r20220007, fastsetting av planprogram

Arkivsaksnr.: 21/1866 (136663/22)

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet fastsetter planprogram for detaljregulering av Leirfossvegen 71, gnr/bnr 92/104 m.fl., datert 31.10.2022 og vist i vedlegg 1.

Det vises til plan- og bygningsloven § 12-9, jfr. § 4-1.

Bakgrunn

Forslag til planprogram er utarbeidet av Byggherrerådgiveren AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Leirfossvegen AS.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for endring av arealbruken for Leirfossvegen 71 fra næringsformål og grønnstruktur til boligformål og grønnstruktur.

Planområdet omfatter eiendommene med gnr./bnr. 92/104, 92/103 som eies av Leirfossvegen AS, 92/4, 92/4 som eies av Statkraft energi AS og 92/39, 92/137, 92/570, 92/100,75/24, 92/101, 85/105, 85/99 som eies av Trondheim kommune. Planområdets størrelse er på ca. 62 daa.

Planen skal konsekvensutredes fordi det foreslås et nytt boligområde som ikke er i samsvar med overordnet plan, jamfør Forskrift om konsekvensutredning § 6 punkt b. og forskriftens vedlegg 1 punkt 25.

Tidligere vedtak

Saken har vært lagt frem i bygningsrådet to ganger for å avklare prinsipielle rammer.

Sak i bygningsrådet 25.08.2021, PS 172/21 vedtak:
"Bygningsrådet vedtar at det kan igangsettes detaljregulering av Leirfossvegen 71, med det formål å omregulere fra næringsformål til boligformål. Tomten grenser ikke opp til annet næringsareal. Omregulering til boligformål vil derfor ikke påvirke omgjøring av annet næringsareal. Tomten er omslynget av Nidelven og har svært gode naturkvaliteter. Det tilsier at den kan brukes som boligeiendom, slik at flere får mulighet til å oppleve naturverdiene. Det forutsettes at omregulering ivaretar naturmangfoldet i og ved Nidelven, og Nidelvstien."

Sak i bygningsrådet 16.11.2021, PS 308/21 vedtak:
"Bygningsrådet ønsker å presisere at igangsetting av detaljplanlegging omfatter eiendommene gnr./bnr. 92/103, 92/104 og 92/160, samt tilgrensende arealer mot Nidelva og Leirfossvegen. Det

presiseres for ordens skyld at bygningsrådet er positive til å omregulere til byggeområde boligbebyggelse og grønnstruktur, på annen måte enn slik eiendommene er avsatt i KPA (eksisterende næringsformål og ny grønnstruktur) fra 2013."

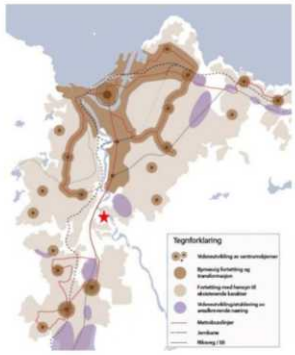
Forholdet til overordnede planer

Kommuneplanens arealdel
Området er i kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA) avsatt til næringsformål, se figur 1. I tillegg er nordøstre deler av tomta og kantsonen mot Nidelva avsatt til grønnstruktur.

Tomta ligger innenfor bestemmelsesområde Nidelvkorridoren. I Nidelvkorridoren er det et byggeforbud i et belte på 100 meter. I byggeområder skal det legges vekt på å sikre friområder og naturelementer som sammenhengende grønnstruktur for nærmiljøet og hvor forbindelser til friområder langs elva må opprettholdes og videreutvikles.



Figur 1: KPA



Figur 2: Kart byutviklingsstrategien for Trondheim, planområdet markert med stjerne

Gjeldende reguleringsplan
Området omfattes av r1011b regulerings- og bebyggelsesplan for Lerøyen m.fl., vedtatt 3.2.1966. Foreslått planområde er stort sett regulert til industri.

Byutviklingsstrategien
Trondheim bystyre vedtok 9. desember 2020, Byutviklingsstrategi for Trondheim med mål for areal og transportutviklingen i kommunen fram mot 2050. Her framgår det at eiendommen ligger i et område for fortetting med hensyn til eksiterende karakter. Det er de deler av de eksisterende byggeområder i Trondheim og Klæbu som ikke har et like godt utgangspunkt for en hverdag uten bruk av bil. Disse områdene bør likevel videreutvikles og fortettes, men med noe lavere tetthet og uten å endre områdenes karakter. Hensynet til eksisterende bomiljøer bør settes høyt.

Behov for utredninger

Følgende tema foreslås utredet i konsekvensutredningen:

- Naturmangfold

- Vannmiljø
- Friluftsliv
- Forurensning – for anleggsfasen og permanent situasjon
- Nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål
- Virkninger som følge av klimaendringer – flom, skred, geoteknikk, overvannshåndtering m.m
- Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger
- Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet

Øvrige tema beskrives i planbeskrivelsen. I planprogrammet er det gitt en kort begrunnelse for utredningsbehovet, omfanget av utredningen og hvilken metodikk som skal benyttes ved utredning.

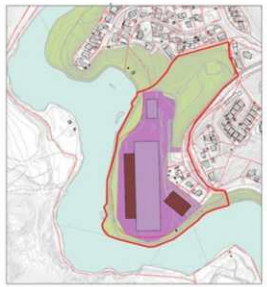
Alternativer som vil bli vurdert

Det vil bli vurdert tre alternativer i forbindelse med konsekvensutredningen.

Nullalternativet
Nullalternativet for eiendommen er fortsatt virksomhet i tråd med gjeldende KPA 2012-2024, dvs næring og grønnstruktur.

Alternativ 1
Alternativ 1 er endret formål til bolig med tilhørende friområde og rekreasjonsareal langs Nidelva. Utredningsalternativet tar utgangspunkt i at hele eiendommen foreslås til boligformål og grønnstruktur.

Alternativ 2
Alternativ 2 er et alternativ hvor det bygges bolig bare innenfor området som er avsatt til næring i gjeldende KPA. Resterende areal videreføres som grøntareal i tråd med dagens situasjon.



Nullalternativet



Alternativ 1



Alternativ 2

Planprosessen

Utarbeidelse av planforslag og konsekvensutredning vil skje på bakgrunn av fastsatt planprogram. Forslag til reguleringsplan vil deretter bli politisk behandlet og lagt ut på høring og offentlig ettersyn i 6 uker. Etter høringsperioden vil innspillene bli vurdert og planforslaget eventuelt revidert, før det sendes til politisk sluttbehandling. Medvirkning legges opp i samsvar med plan- og

bygningsloven, samt forskrift om konsekvensutredninger.

Det planlegges egne møter for medvirkning med TOFA (Trondheim Omland Fiskeadministrasjon), Statkraft, nærmeste naboer samt kontakt med barnehage og Nidarvoll skole for å innhente informasjon om bruk av området for friluftsliv i dag.

Innkomne merknader og endring av planprogrammet etter høring

Varsel om oppstart og planprogram ble gjort i perioden 13.06.2022-19.08.2022. Det er kommet inn 11 innspill. En oppsummering av merknadene med forslagsstillers kommentarer ligger vedlagt.

Gnr./bnr. 92/92/92/93,92/86,92/58 som er private boligeiendommer, tas ut av planområdet etter innspill ved høringen. Nullalternativet er endret til gjeldende status for KPA istedenfor gjeldende reguleringsplan, og det er foreslått to ulike alternativer til boligutbygging.

Kommunedirektørens vurdering og konklusjon

Planprogrammet legger opp til et utrednings- og medvirkningsopplegg som vil belyse de temaene som er aktuelle for reguleringsplanen. Det er samsvar mellom hvilke utredningstema planprogrammet tar med og de temaene Kommunedirektøren og høringspartene har ment er viktig i planprosessen. Utredningene som er planlagt vil gi et godt beslutningsgrunnlag for videre arealbruk i det aktuelle området. Kommunedirektøren anbefaler at forslaget til planprogram fastsettes.

Kommunedirektøren i Trondheim, 07.11.2022

Bente Næverdal
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

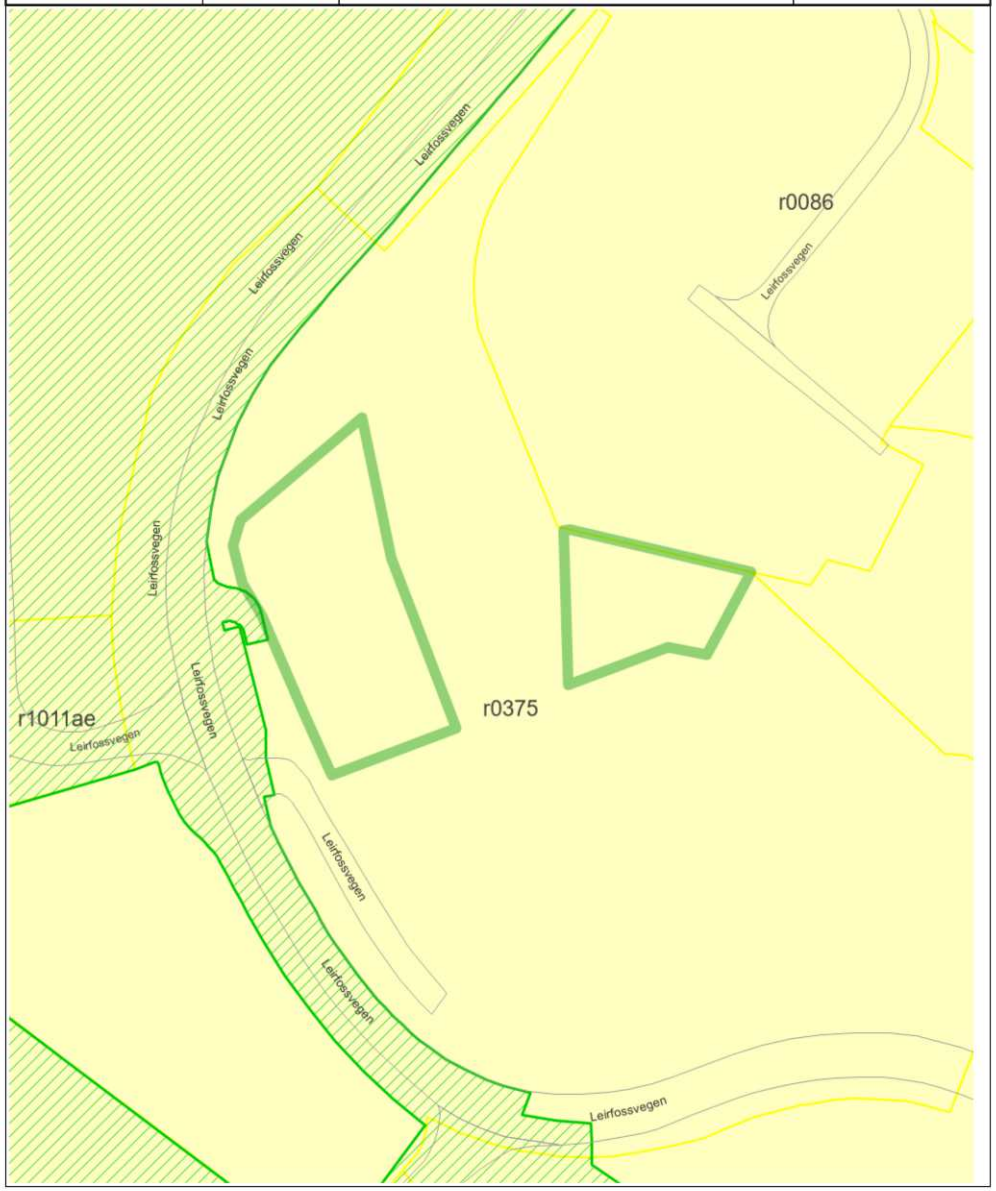
Mona Presthus
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg som følger den politiske saken

Vedlegg 1: Planprogram
Vedlegg 2: Forslagstillers sammendrag og kommentarer til merknadene

Trondheim	PlanOversikt				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 92	Bnr: 37	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Leirfossvegen 62 7038 TRONDHEIM			
	Annen info:				



Tegnforklaring

Veg	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
RpOmråde forslag	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	

Planident: r20220007
Arkivsak:21/1866

Planprogram for Leirfossvegen 71, gnr/bnr 92/104 m.fl., detaljregulering
Planprogram

Dato for siste revisjon av planprogrammet : 31.10.2022
Dato for godkjenning av bygningsrådet : 24.11.2022

Bakgrunn

Forslag til planprogram for Leirfossvegen 71 er utarbeidet av Byggherrerådgiveren AS, som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Leirfossvegen AS. Planprogrammet bygger på plankonsulentens innsendte planprogram.

Bakgrunn for planarbeidet er at selskapet Loe Rørprodukter AS som har drevet industrivirksomhet på eiendommen, må fornye sine produksjonslinjer innenfor betongrør og -kummer mm. De planlegger derfor å flytte produksjonen til Malvik kommune, som har bedre forutsetninger for å lokalisere en ny fabrikk. En ny fabrikk i Malvik kommune medfører at Loe Utvikling AS fortsatt vil ha produksjon med tilhørende arbeidsplasser i Trondheimsregionen. Utviklingen av eiendommen i Leirfossvegen 71 vil være med å finansiere den nye fabrikken. Den aktuelle eiendommen i Leirfossvegen 71 eies av selskapet Leirfossvegen AS, som også er forslagsstiller for det igangsatte planarbeidet.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en endret arealbruk for Leirfossvegen 71, i form av et nytt boligområde med tilhørende grøntareal og en evt. ny barnehage.

Våren 2021 ble det anmodet om oppstartsmøte for utarbeidelse av et privat planforslag. Spørsmålet vedrørende igangsetting av planarbeid ble fremmet for bygningsrådets behandling 25.august 2021 (PS172/21). Vedtaket gjengis i sin helhet i figur 1.

> **Vedtak:**
> Bygningsrådet vedtar at det kan igangsettes detaljregulering av Leirfossvegen 71, med det formål å omregulere fra næringsformål til boligformål. Tomten grenser ikke opp til annet næringsareal. Omregulering til boligformål vil derfor ikke påvirke omgjøring av annet næringsareal. Tomten er omslynget av Nidelven og har svært gode naturkvaliteter. Det tilsier at den kan brukes som boligeiendom, slik at flere får mulighet til å oppleve naturverdiene. Det forutsettes at omregulering ivaretar naturmangfoldet i og ved Nidelven, og Nidelvstien.

Figur 1. Protokoll fra bygningsrådet 25.august 2021.

I oppfølgende møte med Trondheim kommune 19.oktober 2021 ble det uklarhet om hvordan Bygningsrådet sitt vedtak av 25.august 2021 skulle forstås med tanke på planens geografiske avgrensning og forholdet til KPA. Det ble derfor fremmet en presisering til

bygningsrådet som spesifikt omhandlet dette, hvor vedtaket følger av figur 2.

Vedtak:
Bygningsrådet ønsker å presisere at igangsetting av detaljplanlegging omfatter eiendommene gnr./bnr. 92/103, 92/104 og 92/160, samt tilgrensende arealer mot Nidelva og Leirfossvegen. Det presiseres for ordens skyld at bygningsrådet er positive til å omregulere til byggeområde boligbebyggelse og grønnstruktur, på annen måte enn slik eiendommene er avsatt i KPA (eksisterende næringsformål og ny grønnstruktur) fra 2013.

Figur 2. Protokoll fra bygningsrådet 16.november 2021.

Bygningsrådets vedtak av 16.11.21 klargjør forutsetningene for planarbeidet i forhold til gjeldende KPA.

Det ble avholdt oppstartsmøte med byplankontoret 22.03.2022. Én av tilbakemeldingene her er en utvidelse av planavgrensningen, slik at trafikkareal fram til vegen Fossegrenda (se figur 3) blir en del av planområdet.



Figur 3. Forslag til planavgrensning etter oppstartsmøte

Da planforslaget ikke er i samsvar med gjeldende kommuneplanens arealdel 2012-2024 for eiendommen vedrørende de avsatte formålene grønt og næringsformål, kreves det iht. til forskrift om konsekvensutredning at det utarbeides et eget planprogram med etterfølgende konsekvensutredning.

Reguleringsplanen med tilhørende utredninger vil redegjøre nærmere for forholdet til samordnet areal- og transportplanlegging.

MÅL OG RAMMER

Formål og premisser

Hovedmål for prosjektet er å omregulere eiendommen fra gjeldende regulering (industri) til byggeområde for boliger. Et viktig mål vil også være å sikre arealene nærmest Nidelva til et grønt natur- og rekreasjonsområde. Dette vil bli et viktig tilskudd og forbedring av Nidelvstien, og vil ha en stor verdi for allmennhetens interesser. Planarbeidet har til hensikt å øke antall m² grøntareal for planområdet, sammenlignet med avsatt grøntareal i KPA. Sett i forhold til dagens situasjon med fabrikk og gjeldende reguleringsplan for området, vil området få økt antall m² grøntareal.

Det vil også vurderes om det er behov for en barnehage innenfor det aktuelle planområdet.

Problemstillinger

Viktige problemstillinger i planarbeidet vil være hensynet til naturverdier ved Nidelva, samtidig som samfunnet sitt ønske om positive opplevelser i forhold til tur og rekreasjon ivaretas. Et sentralt tema vil være avveininger i forholdet mellom miljø og samfunn, og da i et større geografisk perspektiv med tanke på sammenhengende tursti mellom Trondheim sentrum og tidligere Klæbu kommune.

Det vil også være et sentralt tema i reguleringssaken å planlegge et effektiv og rasjonelt utbyggingsområde. Det er viktig at nye boligområder med god beliggenhet har en god utnyttelse, samtidig som Trondheim kommune sine kvalitetskrav ivaretas. Ved å tilrettelegge en høy utnyttelse vil det bidra til mindre etterspørsel etter tomteområder i randsonen av kommunen, som fortsatt kan benyttes til LNF. Dette henger også sammen med regionale strategier som «rett virksomhet på rett sted».

Eiendommen ligger i et område med varierende grunnforhold, hvor kvikkleiresone Tvereggen ligger nærmest. Denne kvikkleiresonen har middels faregrad.

Forholdet til 0-vekstmålet er også et beslutningsrelevant tema. Det aktuelle planområdet ligger i et område av byen med relativt god nærhet til transportformer som kollektiv, sykkel og gange. Dette er transportformene som skal ivareta all vekst slik det er definert i byvekstavtalen.

Virkninger av planforslaget som følge av klimaendringer vil også være et tema som er relevant å ha med i utredningsarbeidet.

En annen viktig problemstilling vil være konsekvenser i anleggsfasen, da eksisterende industri- og kontorbebyggelse skal avvikles og rives. Det er viktig å starte planlegging av dette så tidlig som mulig, slik at det ikke oppstår uheldige hendelser overfor naturmangfoldet - både i vann og på land.

Planområdet

Planområdet for Leirfossvegen 71 mm grenser til Nidelva i sør og vest, og eksisterende boligområde i Haugnessvingen mot nord. I tillegg tar planområdet med seg tilgrensende del av Leirfossvegen, samt areal for Leirfossvegen nordover til krysset Leirfossvegen x Fossegrenda. På elvesletta ved Nidelva har terrenget en svak stigning sørfra med koter mellom ca. +13 og +18. Deretter er det bratt stigningmot nord- /nordøstover, hvor terrenget ender opp på kote ca. +49 ved Haugnessvingen. Høydeforskjellen fra søndre til nordre del av eiendommen er ca. 35 meter.

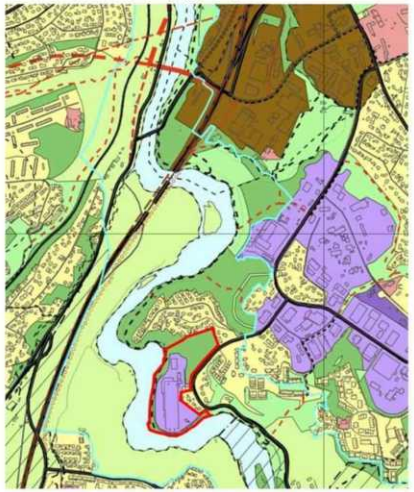
Eiendommen som planlegges utbygd eies av Leirfossvegen AS og har en størrelse på ca. 61 daa. Dagens situasjon på tomta er industrivirksomhet i form av Loe Rørprodukter.

Eiendommen ligger sør for Trondheim sentrum, ca. 4,8 km i luftlinje fra Torvet. Ved å velge raskeste kjørerute fra sentrum til planområdet er avstanden ca. 5,8 km.

Avstanden fra sentrumsområdet på Sluppen/Nidarvoll i gjeldende KPA er ca. 1,5 km langs offentlig veg.

Planstatus

Eiendommen er i KPA avsatt til næringsbebyggelse og grønnstruktur og ligger innenfor Nidelvkorridoren (figur 4).



Figur 4. KPA 2012-2024 vedtatt 21.mars 2013.

Gjeldende reguleringsplan for området heter R1011b (figur 5), og eiendommen er i sin helhet regulert til industri.



Figur 5. Gjeldende reguleringsplan Lerøyen m.fl. (R1011b) stadfestet 03.02.66.

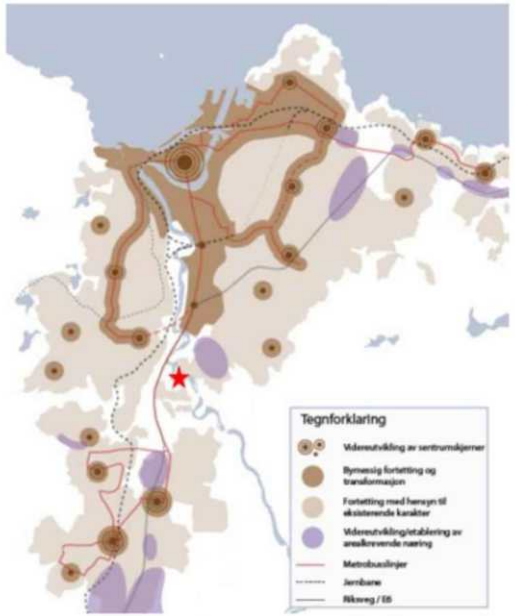
IKAP (Interkommunal arealplan for Trondheimsregionen)

Interkommunal arealplan for Trondheimsregionen (IKAP) er et felles verktøy for planlegging av areal og transport i Trondheimsregionen. IKAP er et samarbeidsorgan for Trondheim, Stjørdal, Malvik, Klæbu, Melhus, Skaun, Orkdal, Midtre Gauldal, Rissa og Leksvik kommuner. Formålet med IKAP er å legge til rette for en bærekraftig og konkurransedyktig arealutvikling gjennom å samordne arealbruken, samt å sikre et samarbeid på tvers av kommunegrensene som gir regionen flere arbeidsplasser og boliger og samtidig et bedre miljø. Planen skal gi bedre grunnlag for å avveie arealbruk mot ulike regionale og nasjonale mål.

Felles mål og strategier for samordnet areal- og transportutvikling i Trondheimsregionen er nødvendig for å oppnå målene om klimavennlig regionutvikling og å begrense nedbygging av landbruksareal. Som en del av strategien skal det sikres tilgjengelige næringsareal til arealkrevende bedrifter. Rett virksomhet på rett sted legges til grunn ved tilrettelegging av både næringsareal- og nye boligområder.

Byutviklingsstrategien for Trondheim

Trondheim bystyre vedtok 9. desember 2020, Byutviklingsstrategi for Trondheim med mål for areal og transportutviklingen i kommunen fram mot 2050. Her framgår det at eiendommen ligger i et område som skal videreutvikles og fortette bystrukturen, men ta vare på eksisterende karakter og sette hensynet til eksisterende bolig- og bymiljøer først.



Figur 6. Strategikart fra byutviklingsstrategien mot 2050. Rød stjerne viser planområdet.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging

Viktige mål vil være at planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling.

Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystem skal fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet, med vekt på gode regionale løsninger på tvers av kommunegrensene.

Statlige planretningslinjer for barns rettigheter i planleggingen

Sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger, og som har de fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som til enhver tid er i samsvar med eksisterende kunnskap om barn og unges behov.

Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene:

- er store nok og egner seg for lek og opphold
- gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider
- kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

Regional plan for arealbruk 2022 - 2030

Regional plan for arealbruk handler om bærekraftig arealbruk i Trøndelag, og om at vi i fremtiden må forvalte arealene mer effektivt og på en mer miljø- og klimavennlig og attraktiv måte. Trøndelag skal kjennetegnes av en balansert utvikling med differensiert arealforvaltning som i all hovedsak bygger på dagens bosettingsmønster, men der samspillet mellom regionsentrene og lokalsentrene og bygdene rundt er en drivkraft for utviklingen av regionene i fylket.

Regionsentrene og lokalsentrene må utvikles slik at de blir mer tilgjengelige og attraktive for flere innbyggere. Vi må prioritere bokvalitet, gode levekår og nærnatur. Kjernen i utviklingen av Trøndelag ligger i våre naturgitte forutsetninger som vi må bruke til å skape fremtidig vekst. Alt på en slik måte at vi sparer matjord, vannmiljø, kulturmiljø og natur- og friluftslivsinteresser.

Byvekstavtalen 2019-2029.

Regjeringen har som mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Byvekstavtalene er et virkemiddel for å nå dette målet. Byvekstavtalen skal også bidra til mer effektiv arealbruk og mer attraktive by- og tettstedssentre.

ALTERNATIVER

0-alternativet for eiendommen er fortsatt virksomhet i tråd med gjeldende KPA 2012-2024 fra 2013.

Alternativ 1 er endret formål til bolig med tilhørende friområde og rekreasjonsareal langs med Nidelva. Utredningsalternativet tar utgangspunkt i at hele eiendommen foreslås til boligformål

og grønnstruktur.

Alternativ 2 er et alternativ hvor det bygges bolig innenfor området som er avsatt til næring i gjeldende KPA. Resterende areal videreføres som grøntareal i tråd med dagens situasjon.

I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplanen vil det vurderes ulike måter for hvordan området kan utnyttes på en god og effektiv måte, selv om det ikke defineres egne utredningsalternativ.



Alternativ 0 Alternativ 1 Alternativ 2

UTREDNINGSTEMA

Hensikten med utredningene er å få oversikt over konsekvensene en gjennomføring av reguleringsplanen vil ha for de beslutningsrelevante temaene for eiendommen.

Konsekvensutredningen skal identifisere og beskrive de faktorer som kan bli påvirket og vurdere vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Beskrivelsen skal omfatte positive, negative, direkte, indirekte, midlertidige, varige, kortsiktige og langsiktige virkninger.

I tabellen nedenfor angis hovedtemaene som skal konsekvensutredes, målsetninger for planarbeidet, hvilken metode som skal benyttes i utredningene, samt hvilke resultatdokument som skal foreligge ved innsendelse av reguleringsplanen.

Planprogrammet kunne inneholdt flere fagtema som eksempelvis kulturmiljø og landskap. Selv om temaene ikke defineres som egne utredningstema i planprogrammet, vil konsekvensene vurderes og beskrives i selve planforslaget. Landskapsmessige konsekvenser vil eksempelvis framgå av planforslaget gjennom de illustrasjonene som utarbeides, selv om det ikke er definert som et eget utredningstema i planprogrammet. Når det gjelder konsekvenser for omdisponering av næringsareal til boligformål vil dette belyses i planforslaget, selv om det ikke defineres som eget utredningstema i planprogrammet.

Når det gjelder metode for de ulike fagtema vil utredningene forholde seg til eksisterende kunnskap i form av tidligere utførte rapportarbeid, feltundersøkelser, overordnede planer osv. Influensområde for utredningene vil vurderes av de respektive fagutredninger, og da i forhold til hvilke konsekvenser planforslaget vil ha for sine omgivelser og nedslagsfelt.

Naturmangfold	
Mål	Kartlegging av naturmangfold i tilknytning til eiendommen. Naturmangfold vil omhandle biologisk-, landskapsmessig-, og geologisk mangfold. Fugler og vilt inngår også i utredningstemaet.
Utredningsbehov	Feltarbeid med registrering av eksisterende situasjon og redegjørelse for konsekvenser ved utbygging av eiendommen. Naturmangfold og geologisk mangfold skal vurderes etter prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven og vurderes i forhold til forvaltningsmålene for arter og økosystemer i §§ 4 og 5. Følgende skal utredes: • Effekten av tiltaket på arter og naturtyper • Den samla belastningen på naturmangfold • Alternative løsninger og plasseringer og avbøtende og kompenserende tiltak • Hvordan man skal styrke kantsonen langs elva og restaurere tilbake naturkvaliteter
Metode	Feltarbeid. Dokumentstudier av tidl. registreringer etter DN håndbok 13. Beskrivelse av lokalt viktige naturtyper. Naturtyper skal kartlegginges etter NIN Trua naturtyper og naturtyper som er leveområde for trua arter skal kartlegges etter Miljødirektorates instruks. Lokalt viktige naturtyper skal kartlegges etter NiN-systemet
Dokumentasjon	Rapport.

Vannmiljø	
Mål	Nidelva er et nasjonalt laksevassdrag, og konsekvenser som utbyggingen vil ha for laks må utredes.
Utredningsbehov	Få etablert kunnskap om den tilgrensende delen av Nidelva, slik at planforslaget ikke kommer i konflikt med og forstyrrer gyte- og leveområder for laks. Konsekvenser for utøvelse av fiske må også beskrives. Vurdering av tiltak for å hindre konflikter mellom ulike brukere av elva og kantsonen. Vurdere Nidelva sin tilstand i dag og om tiltaket vil påvirke elva.
Metode	Informasjonsinnhenting Feltarbeid Naturtyper i ferskvann kartlegges etter DN-håndbok 13
Dokumentasjon	Notat Bruk av bestemmelser som sikrer tiltak for å unngå avrenningsproblematikk fra anleggsperioden.

Friluftsliv	
Mål	Kartlegge dagens bruk av området i forhold til friluftsliv, og vurdere konsekvensene for den framtidige situasjonen.
Utredningsbehov	Registrering av folk sin bruk av området.
Metode	Innhente tilgjengelig statistikk for tursti, og registrere antall brukere av turstien gjennom telling. Innhente informasjon fra barnehage og skole for kunnskap om eksisterende bruk.
Dokumentasjon	Notat vedr. friluftsliv.

Forurensing	
Mål	Planlegge området på en slik måte at forurensning ikke forekommer, verken i anleggsfasen eller i permanent fsituasjon.
Utredningsbehov	Vurdering av luftforurensning herunder klimagassutslipp, forurensning av vann og grunn, samt støy. Miljøteknisk undersøkelse av grunnen.
Metode	Dokumentstudium og prøvetaking. Støyutredning etter T-1442/21
Dokumentasjon	Støyrapport Miljøteknisk undersøkelse Bruk av bestemmelser Plan for bygge- og anleggsfasen

Nasjonale og internasjonale fastsatte miljømål	
Mål	Planlegge området på en miljømessig og bærekraftig måte med fokus på tema som grønne kvaliteter, ombruk av materialer og tilrettelegge for reiser med minst mulig bruk av privatbil.
Utredningsbehov	Vurdere planområdet opp mot nasjonale og internasjonale fastsatte miljømål.

	Klimagassberegning.
Metode	Dokumentstudium Bruk av Trondheim kommune sin klimaveileder og NS3720, Redegjøre for på hvilken måte planforslaget skal bidra til å nå målet om at all vekst i persontrafikk skal skje ved gange, sykkel og kollektivtransport.
Dokumentasjon	Notat Klimagassregnskap

Virkninger som følge av klimaendringer, som risiko for havstigningsnivå, storflom, flom og skred	
Mål	Planlegge området på en sikker og samfunnsmessig god måte, vurdert i forhold til forventede klimaendringer i år 2100.
Utredningsbehov	Vurdere planområdet i forhold til klimaprognoser, flom, skred, herunder geotekniske undersøkelser. Nidelvas 10-års flom må utredes. Utredning av overvannshåndtering og blågrønne løsninger. Utrede om tiltaket medfører erosjonssikringstiltak og om dette vil berøre elva og/eller kantvegetasjon.
Metode	Feltarbeid / grunnarbeid Analyse og vurderinger
Dokumentasjon	Notat Geoteknisk rapport og vurderingsnotat Notat om 10 års-flom

Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger	
Mål	Utrede transportbehov for planområdet, samt energiforbruk og energiløsninger. Prosjektet planlegges for å oppnå høy grad av energieffektivitet, miljøvennlige energiløsninger og tilrettelegging for at transportbehovet i minst mulig grad blir med privatbil.
Utredningsbehov	Redegjøre konsekvensene av de definerte alternativene. Dokumentere eksisterende- og framtidig trafikksituasjon i området, og ulike transportformer.
Metode	Trafikkanalyse som beskriver turproduksjon, trafikkavvikling og framkommelighet for framtidig situasjon, og vurdere dette mot eksisterende situasjon. Gjøres for bil, gange, sykkel og kollektivtransport. Utredning av energiforbruk. Dokumentstudium. Vurderinger.

Dokumentasjon	Trafikkrapport Notat

Arkitektonisk og estetisk utforming, utrykk og kvalitet	
Mål	Redegjøre for hvordan området planlegges: plangrep, volumoppbygging, uttrykk og kvalitet.
Utredningsbehov	**Illustrasjonsm**ateriale som viser og redegjør for de valgene som gjøres i planområdet. • Hvordan forholder ny bebyggelse seg til omkringliggende bebyggelsesstruktur? • Hvordan kan planen sikre en varig arkitektur? • Hvilke byggehøyder er akseptable? Hvilke visuelle virkninger har nytt tiltak fra viktige standpunkter i landskapet? Hvilken visuell virkning har nytt tiltak med tanke på siktlinjer og utsikt for omkringliggende nabo er?
Metode	Faglige vurderinger Stedsanalyse som beskriver: • Eksisterende situasjon • Landskap og stedets historie • Kommunikasjon og målpunkt • Bo- og levevilkår • Prosjektets plassering i omgivelsene
Dokumentasjon	Illustrasjonsmateriale; illustrasjonsplan, gateoppriss, snitt, perspektiv, 3D-illustrasjoner, nær- og fjernvirkninger Stedsanalyse Bestemmelser som sikrer kvaliteter i området Sol- og skyggeanalyser

ROS

Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal det i henhold til pbl. § 4-3 gjennomføres en risiko og sårbarhetsanalyse (ROS) for planområdet. Dette gjennomføres også for dette planforslaget. ROS-analysen utarbeides etter DSB sin veileder fra 2017. Analysen skal dokumentere hvordan trinnene i ROS-analysen er ivaretatt og beskrive eventuelle tiltak for å redusere risiko og sårbarhet. Analysen skal inneholde en kildeliste.

PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

Prosess og frister

Foreløpig forslag til framdriftsplan for planlegging av Leirfossvegen 71 framgår av tabellen nedenfor. Det vil være mulig å komme med innspill til planarbeidet i to høringsfaser, markert med grønt under.

	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023
Planprogram		☆			

Konsekvensutredning					
Reguleringsplan 1.behandling				☆	
Reguleringsplan 2.behandling					☆

	Høringsperiode 6 uker
	Arbeidsperiode
☆	Vedtak

Det legges opp til normal medvirkningsprosess i samsvar med Trondheim kommune sin veileder for utarbeidelse av private planforslag. Dette innebærer at det sendes informasjon om planforslaget i forbindelse med igangsetting av planarbeid. Det vil også vurderes samrådsmøte underveis for private naboer og for offentlige instanser. I tillegg vil det i forbindelse med offentlig ettersyn av reguleringsplanen sendes et informativt planmateriale på høring. Det vil også tilbys egne møter med grupper eller enkeltpersoner som har et ønske om å få nærmere informasjon om planarbeidet.

Det planlegges eget møte med TOFA (Trondheim Omland Fiskeadministrasjon) som er en ideell organisasjon uten økonomiske formål, med friluftsliv og sportsfiske som arbeidsområde. Det vil også tas initiativ til et eget møte med Statkraft med tanke på brukerorganisasjon av Nidelva og den tilhørende elvebredden. Det vil også avholdes egne møter med de nærmeste naboene til planområdet.

Medvirkning for barn- og unge er mest aktuelt i forbindelse med utredningstema «friluftsliv». Dette kartlegges gjennom registrering av eksisterende bruk i området. I tillegg vil det tas kontakt med barnehage i nærområdet og Nidarvoll barneskole, for å innhente informasjon om hvordan de evt. benytter området i dag

IKOMMNE MERKNADER OG ENDRING AV PLANPROGRAM ETTER HØRING

Kunngjøring og varsel om oppstart av planarbeidet samt høring av planprogrammet ble gjort i perioden 13. juni til 19. august. Det kom 11 innspill. En oppsummering av innspillene med forslagsstillers kommentarer ligger vedlagt.

Gnr./bnr. 92/92/92/93,92/86,92/58, som er private boligeiendommer, tas ut av planområdet etter innspill ved høringen. Nullalternativet er endret til gjeldende status for KPA istedenfor gjeldende reguleringsplan, og det er foreslått to ulike alternativer til boligutbygging.

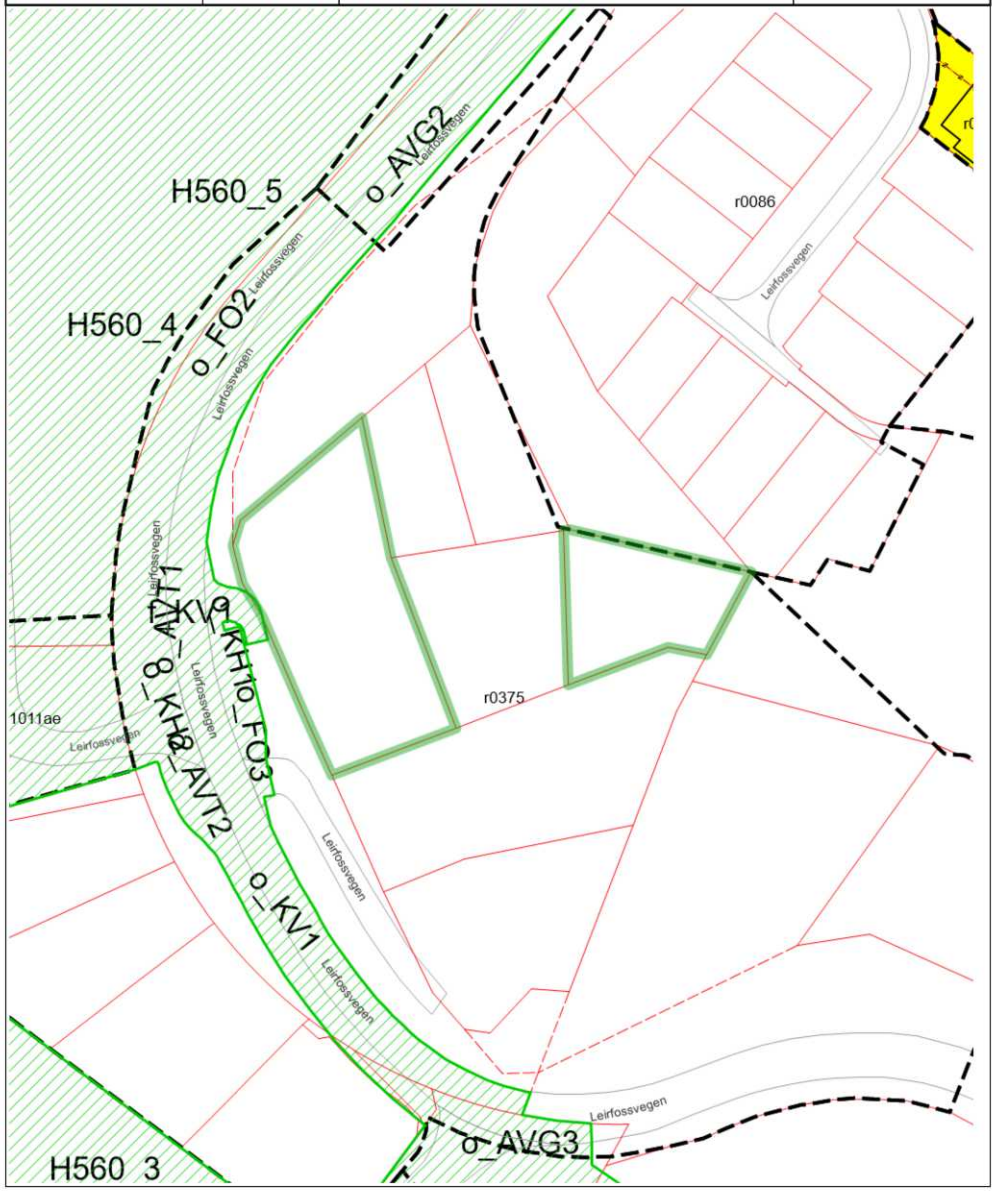
AVSLUTTENDE KOMMENTAR

Planprogrammet gir et godt grunnlag for en god planprosess, med nødvendige utredninger og medvirkning.

Link til forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven:
https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-21-854

Link til plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd:
https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71/KAPITTEL_2-4-3#KAPITTEL_2-4-3

Trondheim	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 92	Bnr: 37	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Leirfossvegen 62 7038 TRONDHEIM			
	Annen info:				



Tegnforklaring

- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bolig

R 375, bystyret 25.04.96

AVDELING BYUTVIKLING
BYPLANKONTORET

BU 89/76200

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR LEIRFOSSVEGEN I OMRÅDET VED NORDENFJELDSKE SPENNBETONG MED TILSTØTENDE OMRÅDE.

Planen er datert: 08.02.90
Dato for siste revisjon av planen: 20.07.95
Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 20.07.95
Dato for Bystyrets vedtak : 25.04.96

I. Reguleringsområdet.

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

II Reguleringsformål.

Området er regulert til følgende formål:

Byggeområder
- boliger
- industri

Trafikkområder
- kjøreveg
- g/s-veg/fortau
- trafikkdeler

Spesialområde
- frisiktsone ved veg

Friområde

Fellesområde
- felles avkjørsel

III Bestemmelser for de enkelte reguleringsformål.

1. Byggeområde

1.1. Generelt
1.1.1 Byggegrense. Bygninger skal plasseres innenfor de viste byggegrenser.

1.1.2 Krav til utforming
Kommunen skal ved behandling av byggemeldinger se til at bygningene får en harmonisk utforming m.h.t. takvinkel, materialbruk og farge.

1.2. Område for boligbebyggelse.

1.2.1. Det tillates ikke ny boligbebyggelse innen de regulerte boligområder utover eksisterende bebyggelse.
Søknad om evnt. tilbygg til eksisterende bebyggelse avgjøres av kommunen i hvert enkelt tilfelle etter geoteknisk vurdering. Eventuelle tilbygg til eksist. bebyggelse må ikke medføre ytterligere boforhold utover eksisterende forhold.

2. Offentlige trafikkområder.

2.1. I området skal det med den inndeling som er vist på plankartet anlegges:
- kjøreveg
- gang/sykkelveg og fortau
- trafikkdeler

2.2. Fyllinger, skjæringer skal bearbeides på en tilfredstillende måte. Støttemurers utforming, høyde og materialbruk skal godkjennes av kommunen.

2.3. Avkjørsler skal anlegges som angitt på plankartet. Ytterligere avkjørsler tillates ikke.

2.4. Atkomst til boligområdet nordøst for Leirfossvegen skal skje via regulert felles avkjørsel FAI, og tidligere regulert felles avkjørsel.

2.5. De regulerte støyskjermer skal ferdigstilles samtidig med utførelse av veganlegget. Endelig plassering, utforming og høyde på støyskjermer bestemmes av kommunen ved behandling av byggemelding.

3. Spesialområde - frisiktsone ved veg.

3.1. I området mellom frisiktlinje og vegformål (frisiktsone) skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

4. Friområde.

I det regulerte friområde tillates ikke noen bebyggelse uten spesiell godkjenning av kommunen.

5. Fellesområde.

5.1 Felles avkjørsel FAI er felles for eiendommene gnr./bnr. 92/37, 92/69 og 92/63 (henholdsvis Leirfossv. 62, 64 og 66).

Eiendommene gnr./bnr. 92/166, 92/64 og 92/312 får adkomst fra tidligere regulert fellesavkjørsel. Denne fellesavkjørselen er felles også for disse eiendommene.

6. Fellesbestemmelser.

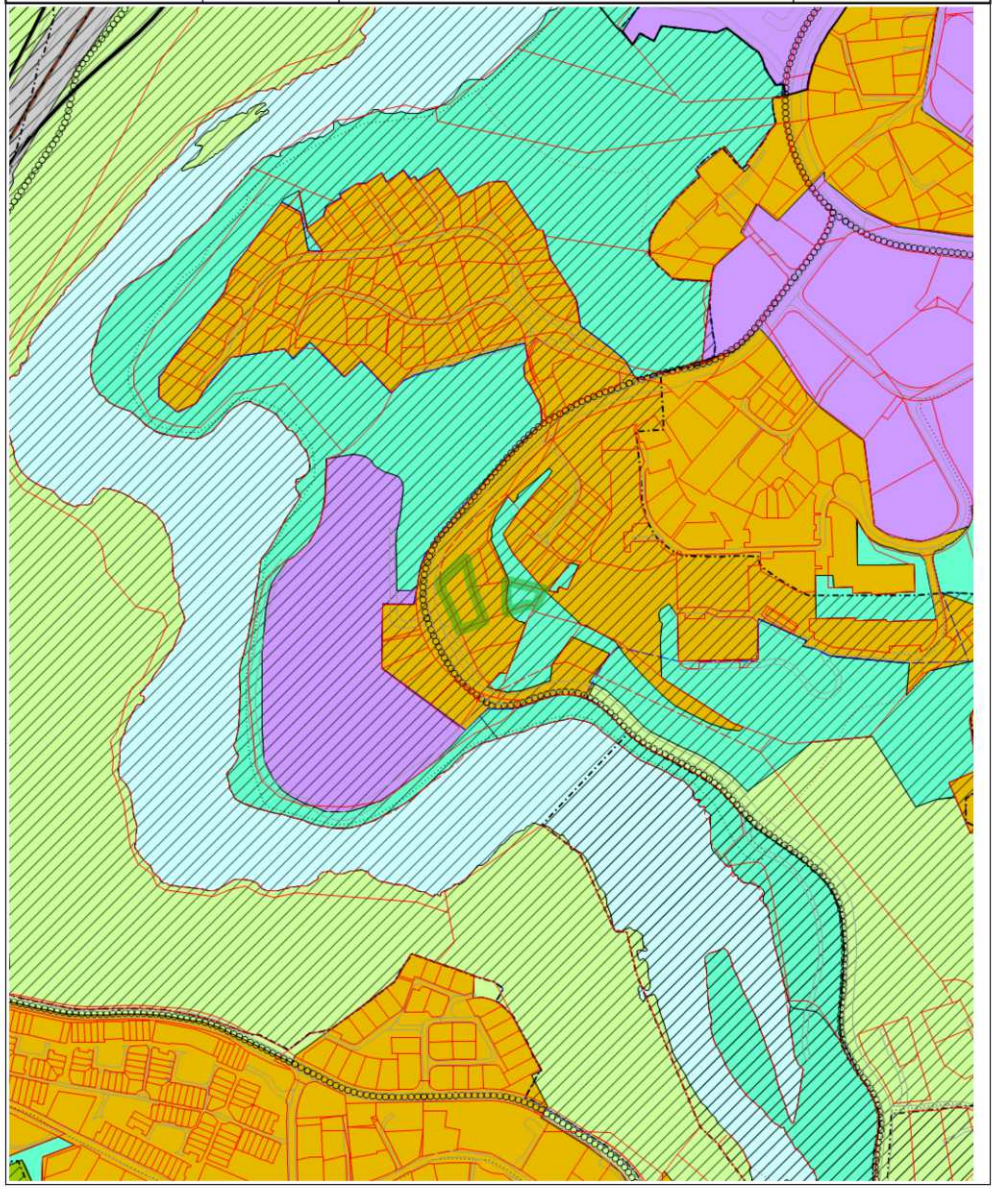
6.1. Mindre vesentlig unntak fra disse bestemmelser kan når særlige grunner taler for det tillates av kommunen innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og Trondheim kommunes vedtekt til disse.

6.2 Etter at denne reguleringsplanen med bestemmelser er godkjent, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og bestemmelsene.

Vedtatt i Trondheim bystyres møte
25.04.1996 sak B.off. 59/1996

formannskapsekretær

Trondheim	Kommuneplanens arealdel				Målestokk 1:5000
	Eiendom:	Gnr: 92	Bnr: 37	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Leirfossvegen 62 7038 TRONDHEIM			
	Annen info:				



28.05.2026 12:35:31 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Forbudsgrense vassdrag
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Fjernveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 3
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Blå/grønnstruktur
- LNFR
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm

ERKLÆRING

om tillatelse fra nabo til å føre opp bygning nærmere enn 4 m fra felles tomtegrense i henhold til bygningslovens § 70 pkt. 2.

DAGBOKFØRT
04 JAN 85 00203
BYSKRIVEREN I TRONDHEIM

Undertegnede eier (~~fester~~) av

*matr.nr./g.nr./b.nr. 92/37 *gate/bruksnavn Leirfossvegen 62/Rosenheim

tillater at min nabo Kristin Juberg / Bjørn Hauge

som eier (fester) av

*matr.nr./g.nr./b.nr. 92/69 *gate/bruksnavn Leirfossvegen 64/ Wiglyst

får tillatelse til å føre opp *bygning/tilbygg nærmere enn 4 m fra vår felles grense.

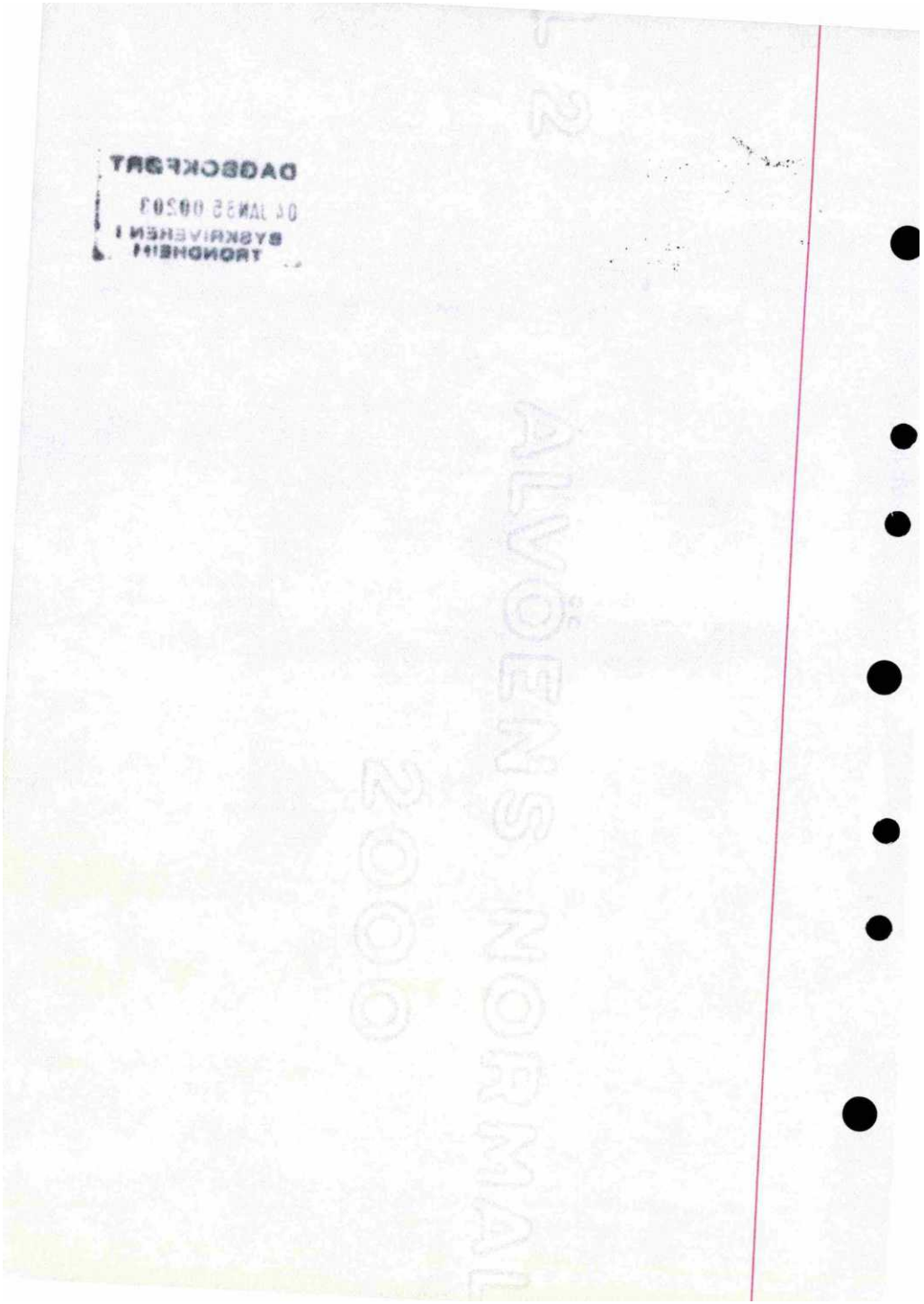
*Avstand til vår felles tomtegrense tillates å være 1 m.

Undertegnede forplikter seg til ikke å føre opp eller utvide bygning mot min ovenfornevnte nabo i større utstrekning enn at avstanden blir minst 8 m mellom bygningene, eller i samsvar med bestemmelser i bygningsloven forøvrig om naboavstand mellom bygninger.

Trondheim, den 24/9 - 84

Mikkel Wiggen

*) Stryk det som ikke passer.



O V E R E N S K O M S T

DAGBOKFØRT
08 DES 88 30735
BYSKRIVEREN I
TRONDHEIM

mellom

Marie Wiggen

og

Trondheim Elektrisitetsverk, TEV,

vedrørende nettstasjon nr.1825 på eiendommen
Leirfossvegen 62, G.nr 92, B.nr 37.

1. Marie Wiggen gir TEV en stedsevarig rett til å bygge og innrede en nettstasjon på nevnte eiendom i henhold til tegning nr.1518
2. Nettstasjonens grunnflate kan være inntil ca 10 m^2 og skal på vanlig måte godkjennes av bygningsmyndighetene.
3. Eieren gir TEV rett til nødvendig og uhindret adkomst til nettstasjonen til enhver tid, og rett til å legge og vedlikeholde kabler frem til nettstasjonen.
4. Enhver skade som påføres eiendommen i forbindelse med bygging og drift av nettstasjonen skal utbedres av TEV uten unødig opphold og uten utgift for eieren. Eventuelle skader eller ulemper som ikke lar seg utbedre erstattes etter avtale eller skjønn.
5. Alt innvendig og utvendig vedlikehold av nettstasjonen bekostes av TEV, mens vedlikehold av terrenget utenfor er TEV uvedkommende.
6. Dersom eieren ønsker å få flyttet nettstasjonen må han selv bære omkostningene ved dette.
   Faller TEV´s behov for nettstasjonen bort, kan eieren kreve å få den fjernet og terrenget planert og tilplantet
7. Som ulempeserstatning betaler TEV til eieren en engangs-godtgjørelse på kr. 5000 som utbetales når denne overenskomsten er tinglyst og byggearbeidet tar til.
8. Overenskomsten tinglyses som heftelse på eiendommen og den kan ikke sies opp av nåværende eller fremtidige eiere Omkostningene i forbindelse med tinglysingen dekkes av TEV

Trondheim, den 21/11 1988

Marie Wiggen

Marie Wiggen

Pers.nr 120426 [redacted]

Trondheim, den 22/11 1988

TRONDHEIM ELEKTRISITETSVERK

Ragnar Myhren

DAGBOKEXPORT
TRONDHEIM
ALVOENS ORIGINAL 2000

AK

Stpl. mrk. kr. 20,-

Dagbok nr 6378 63
Strinda sorenskriverembete

28/10

Grunneieravtale.

Undertegnede, Håkon Wiggen, eier av eiendommen "Rosenheim", g.nr. 92, b.nr. 37 i Strinda, gir herved Fjæremsfossens kommunale kraftselskap tillatelse til å oppføre og drive en transformatorkiosk på denne eiendommen.

Kiosken har en grunnflate på 2,8 m^2 og den vil bli plasert ca. 17 m nord-nord-vest for hovedbygningen på eiendommen.

Kraftselskapet har rett til nødvendig adkomst til kiosken og den tilstøtende grunn for tilsyn, vedlikehold og utlegging av kabler. Enhver skade ved oppføringen av kiosken, ved nedlegging av kabler, senere tilsyn og reparasjoner utbedres uten unødig opphold av kraftselskapet og uten avgift for grunneieren. For eventuelle skader som ikke lar seg utbedre betaler kraftselskapet en passende erstatning.

For disse rettigheter betaler kraftselskapet en gang for alle en avgift på kr. 600.- -kronersekshundre-. Beløpet forfaller til betaling den dag arbeidet med kiosken påbegynnes.

Denne avtale er stedsevarig og kan ikke sies opp av grunneieren. Den kan av kraftselskapet sies opp med 1 -ett- års varsel.

Omkostningene ved stempling og tinglysning av denne grunneiererklæring bæres av kraftselskapet.

Trondheim, den 8/1-63
Håkon Wiggen
Håkon Wiggen

Trondheim, den 8/1- 1963
FJÆREMSFOSSENS KOMM. KRAFTSELSKAP
adm. direktør
Leif Stuedahl
Leif Stuedahl

Kan tinglyses.
Trondheim den 26/7-63
DEN NORSKE STATS NOBANK
Avdelingsdirektør

Joachim Berner
Joachim Berner

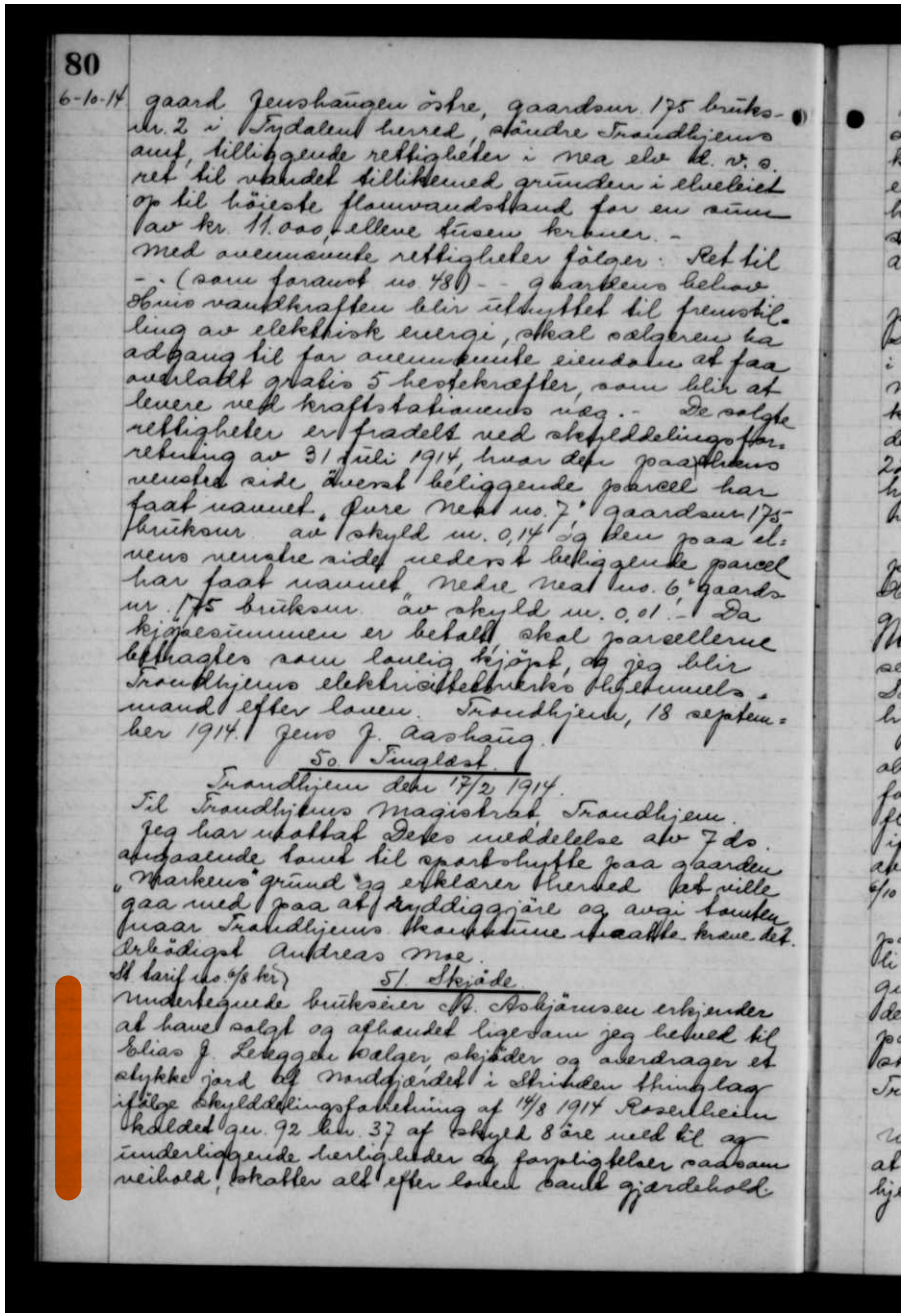
UNGLYST VED STRINDA SORENSKRIVEREMBETE
DOKUMENT NR. / 19 DAGBOKFØRT, / s. å.
INNFØRT I GRUNNBOK - PERSONREG. s. å.
HERFOR TIL STATSKASSEN KRONER

Nærv. dok. er etterstemplet mot et gebyr som er beregnet med det dobbelte av det manglende stempelavgiftsbeløp kr. 10.- i henhold til lov av 6.aug. 1897, § 2, jfr. lov av 11.april 1885, § 3a.

Nanne Grut
dfm.

STRINDA SORENSKRIVEREMBETE

5,-



80

6-10-14 gaard Jenshaugen östre, gaardsnr 175 brukesnr. 2 i Tydalens herred, søndre Trondhjems amt, tilliggende rettigheter i nea elv kl. v. o. ret til vandet tilstrømmende grunden i elveleiet op til höieste flomvandstand for en sum av kr. 11.000, ellevetusen kroner. - Med anførende rettigheter følger: Ret til - - (samt foranført no. 480) - - gaardens behøve. Hvis vandkraften blir utnyttet til frembringelse av elektrisk energi, skal sælgeren ha adgang til for anførende eiendom at faa avledet gratis 5 hestekrefter, som blir at levere ved kraftstationens ende. - De solgte rettigheter er fradelt ved skyldsetting-forretning av 31 juli 1914 hvor den paa skissen nevnte øst for beliggende parcel har faat navnet Øvre Neset no. 7 gaardsnr 175 brukenr. av skyld kr. 0,14 og den paa skissen nevnte nedenfor beliggende parcel har faat navnet Nedre Neset no. 6 gaardsnr. 175 brukenr. av skyld kr. 0,01. - Da kjøpesummen er betalt, skal parcellerne efterhaanden samt lovlig tiltræde, og jeg blir Trondhjems elektrisitetsverks tilgodesmelsemand efter loven. Trondhjem, 18 september 1914. Jens J. Aashaug.

50 Tinglæst.

Trondhjem den 17/2, 1914.

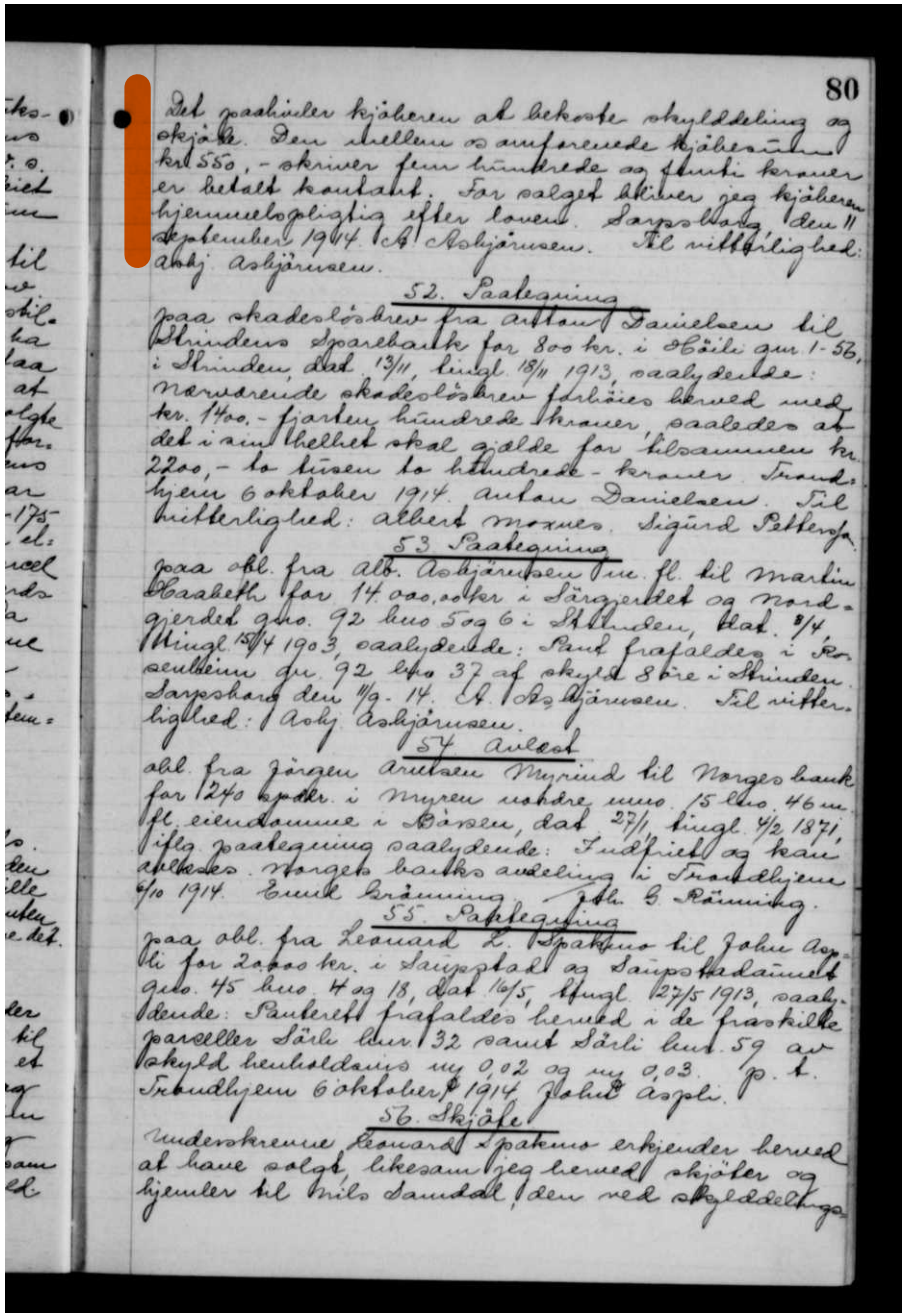
Til Trondhjems Magistrat, Trondhjem.

Jeg har modtat Deres meddelelse av 7 ds. angaaende kaut til overbygning paa gaarden "Markens" grund og erklærer herved det ville gaa med paa at overdiggjære og avgi kaution paa Trondhjems Kommune naar det forlanges. Erbødigst Andreas Moe.

51 Skjøde

(1 kauf kr. 0/5 kr.)

Undertegnede brukseier P. Aaskjæusen erkjender at have solgt og afhændet ligesaa jeg herved til Elias J. Lekaggen Valgen, skjøder og overdrager et stykke jord fra Nordtjærdet i Strinden thingslag ifølge skyldsettingsforretning af 14/8 1914 Roseriheim kaldet gnr. 92 bnr. 37 af skyld 8 øre med alt og enderligende herligheder og forpligtelser saadanne vedhold, tilhører alt efter loven fuldt gjældende



80

Det paahviler kjøberen at bekoste skyldsetting og skjøte. Den mellem os anførende kjøbesum kr 550,- skriver fem hundrede og femti kroner er betalt kontant. For solget skriver jeg kjøberen hjemmelsoplysning efter loven. Sarpsborg den 11 September 1914 A. Askjærusen. Til vitterlighed: Aadj. Askjærusen.

52. Paalegning

paa skadesløsbrev fra Anton Danielsen til Strinderns Sparebank for 800 kr. i Skåli gnr. 1-56, i Strinden dat. 13/11, tingl. 18/11 1913, paalyder: nærværende skadesløsbrev forhøies herved med kr. 1400,- ettusen hundrede kroner, paaledes at det i sin helhet skal gjælde for tilsammen kr. 2200,- to tusen to hundrede - kroner. Trondhjem 6 oktober 1914. Anton Danielsen. Til vitterlighed: Albert Moxnes. Sigurd Pettersen.

53 Paalegning

paa obl. fra Alb. Askjærusen fm. fl. til Martin Haaheth for 14 000,- ettusen kroner i Særgjerdet og Nordgjerdet gno. 92 bno 5 og 6 i Strinden, dat. 3/4 tingl. 15/4 1903, paalyder: Rett frafaldes i Ravnelien gn. 92 bno 37 af skyld 8 øre i Strinden. Sarpsborg den 11/9 - 14. A. Askjærusen. Til vitterlighed: Aadj. Askjærusen.

54 Avlest

obl. fra Jørgen Andreas Myrvold til Norges bank for 1240 kroner i Myren nedre gno. 15 bno. 46 m. fl. eiendomme i Bærum, dat. 27/1 tingl. 4/2 1871, ifølge paalegning paalyder: Indfriet og kan afskaas. Norges banks avdeling i Trondhjem 6/10 1914. Emil Brænning. p.p. C. Rønning.

55. Paalegning

paa obl. fra Leonard L. Spaktuno til John Aasli for 2200 kroner i Sarpsstad og Sarpsstadannex gno. 45 bno. 4 og 13, dat. 16/5, tingl. 27/5 1913, paalyder: Panteret frafaldes herved i de fraskilte parceller Særli bnr. 32 samt Særli bnr. 59 av skyld henholdsvis mv 0,02 og mv 0,03. p.t. Trondhjem 6 oktober 1914. John Aasli.

56. Skjøte

Undertegnede Leonard L. Spaktuno erkjender herved at have solgt, likesaa jeg herved skjøter og hjemler til Nils Samdal, den ved skyldsetting

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille
slik frist.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 31260413 / Marthe Alvilde Frantzen, tlf. 938 25 260
Leirfossvegen 62, 7038 Trondheim.
Gnr. 92, Bnr. 37, Trondheim kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 16 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 31260413
Salgsoppgaven er sist oppdatert 16.06.2026

Marthe Alvilde Frantzen
Salgsleder/Eiendomsmegler

938 25 260
marthe.frantzen@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal

eiendomsmegler1.no