Simon Leinums veg 39
7088 HEIMDAL

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	2006
Hovedbygg BRA:	218 m^2
Hovedbygg BRA-i:	218 m^2
Sum alle bygg BRA:	247 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	218 m^2
Rapportdato:	13.4.2026 (Gyldig til 13.4.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	20	11	0	5

Alexander Storsve
Takst-Forum Trøndelag AS
alexander@tft.no
48257022
Simon Leinums veg 39
7088 Heimdal

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41651

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

Med bakgrunn i ukjent historikk og manglende dokumentasjon anbefales en utvidet el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Støttemur	Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe skjevheter på deler av støttemurer.
Takkonstruksjon og loft	Store deler av konstruksjonen fremstår i lukket utførelse og kontrollen ble derfor begrenset. Ved en visuell kontroll av innvendige overflater er det ikke påvist tegn til skader, men ved kontroll av kneloft/kaldloft er det påvist stedvis manglende isolasjon og avvik på tetting mellom varme og kalde konstruksjoner.
Kjøkken: Kjeller - Overflater og innredning	Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist skader på innredning og overflater.
Avløpsrør	Boligens anlegg for avløpsrør vurderes å fungere som tiltenkt, men kloakk er ikke luftet over tak.
Våtrom: Baderom loft - Membran, tettesjikt og sluk	Baderommets tettesjikt vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. Det er påvist feil utførelse ved flere rørgjennomføringer.
Våtrom: Baderom loft - Sanitærutstyr	Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke etablert synlig drenering fra innebygd sisterne.
Våtrom: Baderom/vaskerom 1.etg - Overflater	Utover normal aldringsmessig slitasje er det stedvis påvist noe bom i fliser og tegn til fuktopptrekk ved dør. Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav.
Våtrom: Baderom/vaskerom 1.etg - Membran, tettesjikt og sluk	Rommets tettesjikt vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. Det er påvist feil utførelse ved flere rørgjennomføringer.
Våtrom: Baderom/vaskerom 1.etg - Sanitærutstyr	Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke etablert synlig drenering fra innebygd sisterne. Videre bemerkes noe skader på innredning.
Våtrom: Baderom kjeller - Overflater	Utover normal aldringsmessig slitasje er det stedvis påvist noe ufagmessig utførelse og soppdannelser i fuger. Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav.
Våtrom: Baderom kjeller - Membran, tettesjikt og sluk	Baderommets tettesjikt vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	Boligens grunnmur er oppført i støpt betong i esp-elementer. Med bakgrunn i dette er ikke støpte overflater tilgjengelig for kontroll og det er derfor ikke foretatt en tilfredsstillende kontroll av boligens grunnmur.
Ildsted/Skorstein	Det er ikke etablert pipe/ildsted i boligen.
Varmesentral	Varmepumpe er av ukjent alder og det er ikke fremlagt servicehistorikk.
Varmtvannsbereder	Det er trolig en varmtvannsbereder innebygd i kjøkkeninnredning i kjeller. Denne er ikke tilgjengelig for kontroll og tilstand er derfor ukjent.
Våtrom: Baderom loft - Fukt	Det er ikke foretatt hulltaking på tilstøtende konstruksjoner da dusjsonen grenser mot yttervegg.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Kjeller: Dagens innredning og bruk avviker fra tegninger vedlagt i godkjent byggesak fra 2006. Etasjen er kun godkjent som garasje/sportsbod, men er i dag innredet som en selvstendig boenhet selv om det er etablert adkomst til hoveddel. Dette er et søknadspliktig tiltak.

1.etg: Dagens innredning og bruk er i all hovedsak i samsvar med tegninger vedlagt i godkjent byggesak fra 2006. Det vurderes å ikke være foretatt søknadspliktige tiltak/endringer.

Loft: Dagens innredning og bruk er i all hovedsak i samsvar med tegninger vedlagt i godkjent byggesak fra 2006. Det vurderes å ikke være foretatt søknadspliktige tiltak/endringer.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på opprinnelig tiltak datert 20.08.2013. Boligen fremstår i dag som endret iht. denne ferdigattesten.

Det foreligger ingen brukstillatelse eller ferdigattest på frittstående garasjebygg.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Rom i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold med tanke på størrelse og dagslysforhold/utsyn.

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

Det er ikke etablert håndløper på vegger.

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

På grunn av høyde over bakke er det krav til rekkverk på mindre deler av terrasse. Dette er ikke etablert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.4.2026

Rapportdato
13.4.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Magne Eilev Jonstad Køste**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Navn: **Maria Tomasli Gangstø**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Alexander Storsve**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **Frende Forsikring**

Telefon: **48257022**
Epost: **alexander@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**

Informasjon om boligen

Adresse: **Simon Leinums veg 39, 7088 Heimdal**

Kommunenr: **5001** Gårdsnr: **197** Bruksnr: **900** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **2006** - IG gitt i 2006 og ferdigattest er gitt i 2013.
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig oppført på grunnmur av støpt betong. Veggkonstruksjoner over dette er oppført i tre og utvendige fasader er kledd med trekledning. Etasjeskiller er oppført som betongdekke og trebjelkelag. Vinduer og balkongdører fremstår med 2-lags glass. Taket har saltaks form og er utvendig tekket med takstein.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	218	218	0	0	142
Frittstående garasje	29	0	29	0	0
Totalt m²	**247**	**218**	**29**	**0**	**142**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**75**	**75** Romfordeling: 2 ganger, 2 teknisk rom, 2 soverom, baderom og stue/kjøkken.	**0** Romfordeling: Ingen.	**0**	**0**
1. etasje	**87**	**87** Romfordeling: Gang, baderom/vaskerom, soverom og stue/kjøkken.	**0** Romfordeling: Ingen.	**0**	**138**
Loft	**56**	**56** Romfordeling: Loftstue, baderom og 3 soverom.	**0** Romfordeling: Ingen.	**0**	**4**
Totalt m²	**218**	**218**	**0**	**0**	**142**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	63	56	7
Totalt m²	**63**	**56**	**7**

Bygning: Frittstående garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	29	0 Romfordeling: Ingen.	29 Romfordeling: Garasjerom.	0	0
Totalt m²	**29**	**0**	**29**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Rom over garasje har et gulvareal på 21m². Rommet er ikke innredet og det er derfor ikke tatt stilling til hvor mye av arealet som vil være målbart areal.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-1**

Boligens utvendige fuktsikring er fra byggeår. Utover stedvis synlig bruk av grunnmursplast er det ukjent utførelse/oppbygning. Selve dreneringen er skjult under terreng og er derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Ved en visuell kontroll av innvendige overflater i kjeller er det ikke påvist tegn til fuktproblematikk og ved hulltaking på tilfeldige valgt plass på utforet vegg er det heller ikke påvist synlige tegn til skader eller unormale fuktverdier. Med bakgrunn i dette vurderes boligens utvendige fuktsikring å fungere som tiltenkt.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Esp-element
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

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

Boligens grunnmur er oppført i støpt betong i esp-elementer. Med bakgrunn i dette er ikke støpte overflater tilgjengelig for kontroll og det er derfor ikke foretatt en tilfredsstillende kontroll av boligens grunnmur.

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Det er etablert flere støttemurer på eiendommen. Disse fremstår i ulik utførelse.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

Oppsummering av støttemur **TG-2**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe skjevheter på deler av støttemurer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påviste avvik anbefales utbedret.

6.4 Rom under terreng

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

Oppsummering av rom under terreng **TG-1**

Vegger mot terreng i boligen kjeller er utforet og kledd med plater. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at slike konstruksjoner alltid er å betegne som en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Ved en visuell kontroll av overflater er det ikke påvist tegn til fuktproblematikk og ved hulltaking på tilfeldige valgt plass på utforet vegg er det heller ikke påvist synlige tegn til skader eller unormale fuktverdier. Rommene ventileres med naturlig avtrekk via ventiler på vinduer.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er foretatt stikkprøvekontroller og at avvik på øvrige deler derfor ikke kan utelukkes.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting TG-1

Utover normal aldringsmessig slitasje på overflater er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens balkong.

6.6 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse, Platting
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting TG-1

Utover normal aldringsmessig slitasje på overflater er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens terrasser.

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Boligens vinduer og balkongdører fremstår med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

Utover normal aldringsmessig slitasje på overflater er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens vinduer og balkongdører.

Det gjøres likevel oppmerksom på at det kun er foretatt stikkprøvekontroller og at avvik på øvrige deler derfor ikke kan utelukkes.

6.8 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger	TG-1

Utover normal aldringsmessig slitasje på overflater er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens utvendige fasader.

Det er påvist at kledningen er etablert i luftet utførelse og at det er etablert musetetting. Det gjøres likevel oppmerksom på at det kun er foretatt stikkprøvekontroller og at avvik på øvrige deler derfor ikke kan utelukkes.

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp	TG-1

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved renner og nedløp.

Det anbefales en rengjøring for å opprettholde ønsket funksjon.

6.10 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-2**

Store deler av konstruksjonen fremstår i lukket utførelse og kontrollen ble derfor begrenset. Ved en visuell kontroll av innvendige overflater er det ikke påvist tegn til skader, men ved kontroll av kneloft/kaldloft er det påvist stedvis manglende isolasjon og avvik på tetting mellom varme og kalde konstruksjoner.

Ved en visuell kontroll av utvendige overflater fra bakkenivå er det ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påviste avvik anbefales utbedret.

6.11 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking	TG-1

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist en del mosegroing på overflater.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke var tilrettelagt for kontroll på befaringen og at det derfor kun er utført en visuell kontroll fra bakkenivå. Det anbefales derfor en ytterligere kontroll av detaljer som blant annet beslagsløsninger.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

6.13 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-IU

Det er ikke etablert pipe/ildsted i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er i utgangspunktet krav til en sekundær oppvarmingskilde. Det anbefales ytterligere undersøkelser rundt dette.

6.14 Kjøkken: 1.etg

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved kjøkkeninnredning.

Det er påvist noe skader i gulv ved kjøleskap. Det er på befaringsdagen ikke påvist aktive lekkasje eller unormale fuktverdier i dette området.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Mekanisk avtrekk over stekesonen vurderes å fungere som tiltenkt.

6.15 Kjøkken: Kjeller

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning TG-2

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist skader på innredning og overflater.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Mekanisk avtrekk over stekesonen vurderes å fungere som tiltenkt.

6.16 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Kjeller: Dagens innredning og bruk avviker fra tegninger vedlagt i godkjent byggesak fra 2006. Etasjen er kun godkjent som garasje/sportsbod, men er i dag innredet som en selvstendig boenhet selv om det er etablert adkomst til hoveddel. Dette er et søknadspliktig tiltak.

1.etg: Dagens innredning og bruk er i all hovedsak i samsvar med tegninger vedlagt i godkjent byggesak fra 2006. Det vurderes å ikke være foretatt søknadspliktige tiltak/endringer.

Loft: Dagens innredning og bruk er i all hovedsak i samsvar med tegninger vedlagt i godkjent byggesak fra 2006. Det vurderes å ikke være foretatt søknadspliktige tiltak/endringer.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja

Det foreligger ferdigattest på opprinnelig tiltak datert 20.08.2013. Boligen fremstår i dag som endret iht. denne ferdigattesten.

Det foreligger ingen brukstillatelse eller ferdigattest på frittstående garasjebygg.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

Rom i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold med tanke på størrelse og dagslysforhold/utsyn.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

Det er ikke etablert håndløper på vegger.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

På grunn av høyde over bakke er det krav til rekkverk på mindre deler av terrasse. Dette er ikke etablert.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**

Boligens anlegg for avløpsrør vurderes å fungere som tiltenkt, men kloakk er ikke luftet over tak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påviste avvik anbefales utbedret.

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger TG-1

Boligens anlegg for vannledninger vurderes å fungere som tiltenkt.

Det er etablert rørfordelingsskap på baderom/vaskerom i 1.etg, men det er i tillegg etablert åpen rørstamme på begge tekniske rom. Det er sluk i begge disse rommene som gjør at eventuelt lekkasjevann vil føres til sluk, men det gjøres likevel oppmerksom på at det ikke er etablert tilfredsstillende tetting i overgang gulv/vegg på det ene rommet. Eventuelt lekkasjevann vurderes derfor å ville kunne føre til skader.

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Med bakgrunn i ukjent historikk og manglende dokumentasjon anbefales en utvidet el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand.

6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Det er ukjent servicehistorikk.

Totalvurdering av varmesentral	**TG-IU**

Varmepumpe er av ukjent alder og det er ikke fremlagt servicehistorikk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i ukjent alder og servicehistorikk anbefales en ytterligere kontroll for å fastslå korrekt tilstand.

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2007	
Størrelse	
300 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt.

6.22 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Det er trolig en varmtvannsbereder innebygd i kjøkkeninnredning i kjeller. Denne er ikke tilgjengelig for kontroll og tilstand er derfor ukjent.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales tiltak for å kunne foretatt kontroll for å fastslå korrekt tilstand.

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon

Det er etablert anlegg for balansert ventilasjon i 1.etg og loft. I tillegg er det lufteventiler på vinduer.

I kjeller er det kun etablert lufting via ventiler på vinduer.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke fremlagt servicehistorikk.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Boligens anlegg for balansert ventilasjon vurderes å fungere som tiltenkt.

6.24 Våtrom: Baderom loft

Overflate

Beskrivelse av overflate

Baderommet fremstår med flislagte overflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei

Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	**TG-1**
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved baderommets overflater.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Baderommets tettesjikt vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. Det er påvist feil utførelse ved flere rørgjennomføringer.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Med bakgrunn i alder og påviste avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke etablert synlig drenering fra innebygd sisterne.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Baderommet vurderes å ha tilfredsstillende ventilasjon.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	**TG-IU**
Det er ikke foretatt hulltaking på tilstøtende konstruksjoner da dusjsonen grenser mot yttervegg.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.25 Våtrom: Baderom/vaskerom 1.etg

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Rommet fremstår med flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	**TG-2**
Utover normal aldringsmessig slitasje er det stedvis påvist noe bom i fliser og tegn til fuktopptrekk ved dør. Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav.	

Anbefalte tiltak overflater
Påviste avvik anbefales utbedret.

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Rommets tettesjikt vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. Det er påvist feil utførelse ved flere rørgjennomføringer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og påviste avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke etablert synlig drenering fra innebygd sisterne. Videre bemerkes noe skader på innredning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Rommet vurderes å ha tilfredsstillende ventilasjon.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Ved hulltaking på tilstøtende vegg er det ikke påvist synlige tegn til skader. Bunnsvill er av stål slik at det er ikke foretatt fuktsøk i bunnsvill.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.26 Våtrom: Baderom kjeller

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Baderommet fremstår med flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-2**
Utover normal aldringsmessig slitasje er det stedvis påvist noe ufagmessig utførelse og soppdannelser i fuger. Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav.	
Anbefalte tiltak overflater	
Påviste avvik anbefales utbedret.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Baderommets tettesjikt vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Med bakgrunn i alder og påviste avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Baderommet vurderes å ha tilfredsstillende ventilasjon.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Ved hulltaking på tilstøtende vegg er det ikke påvist synlige tegn til skader eller unormale fuktverdier.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.27 Frittliggende garasjebygg

Beskrivelse
Garasje er oppført på støpt grunnmur og med hovedkonstruksjoner over dette oppført i tre. Utvendige fasader er kledd med trekledning. Taket har saltaks form og er utvendig tekket med takstein. Utover dette er ikke garasjebygg videre vurdert.

6.28 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Skorstein over tak
- Oljetank
- Vannbåren varme

Simon Leinums veg 39

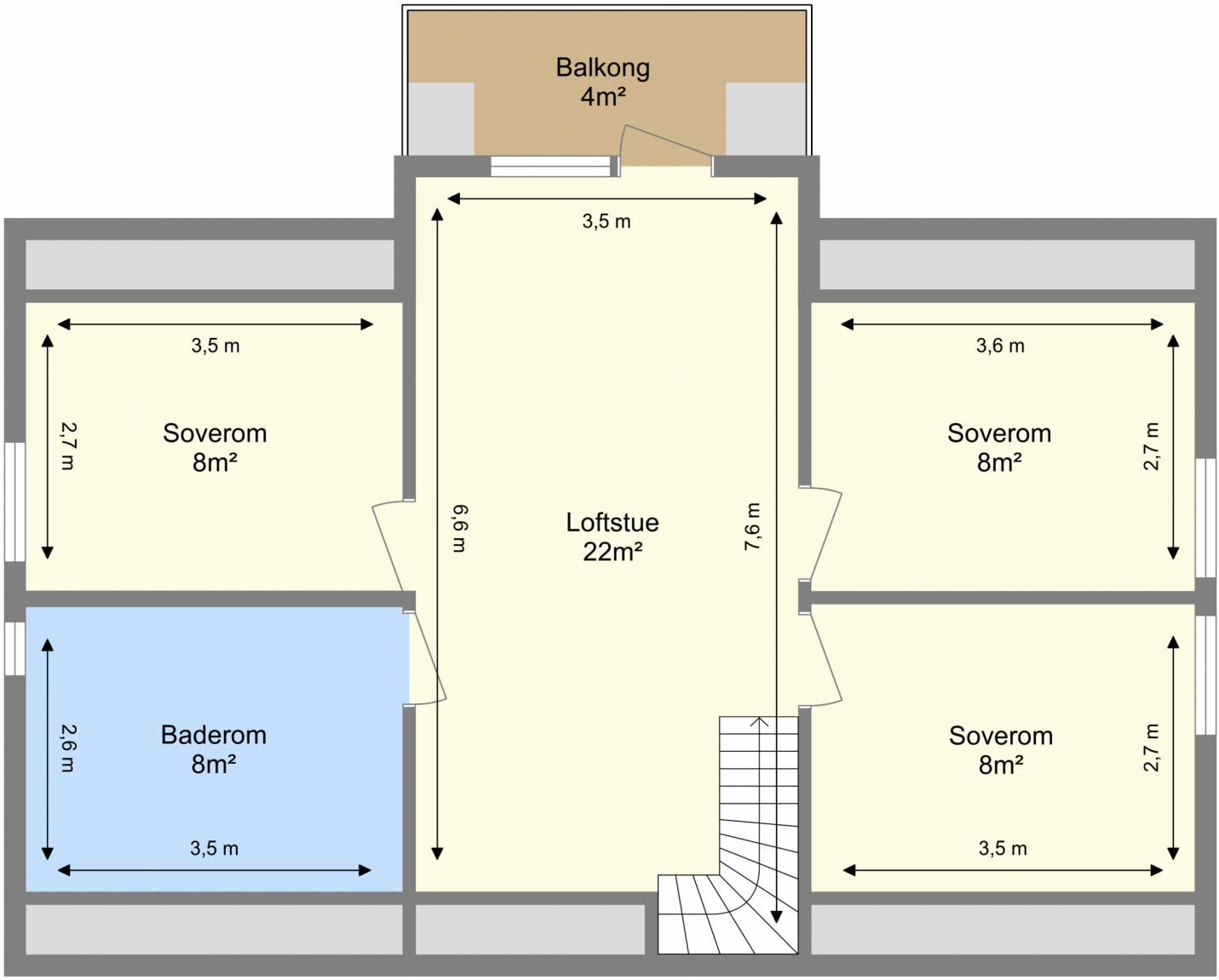
1. Etasje



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

Simon Leinums veg 39

Loft

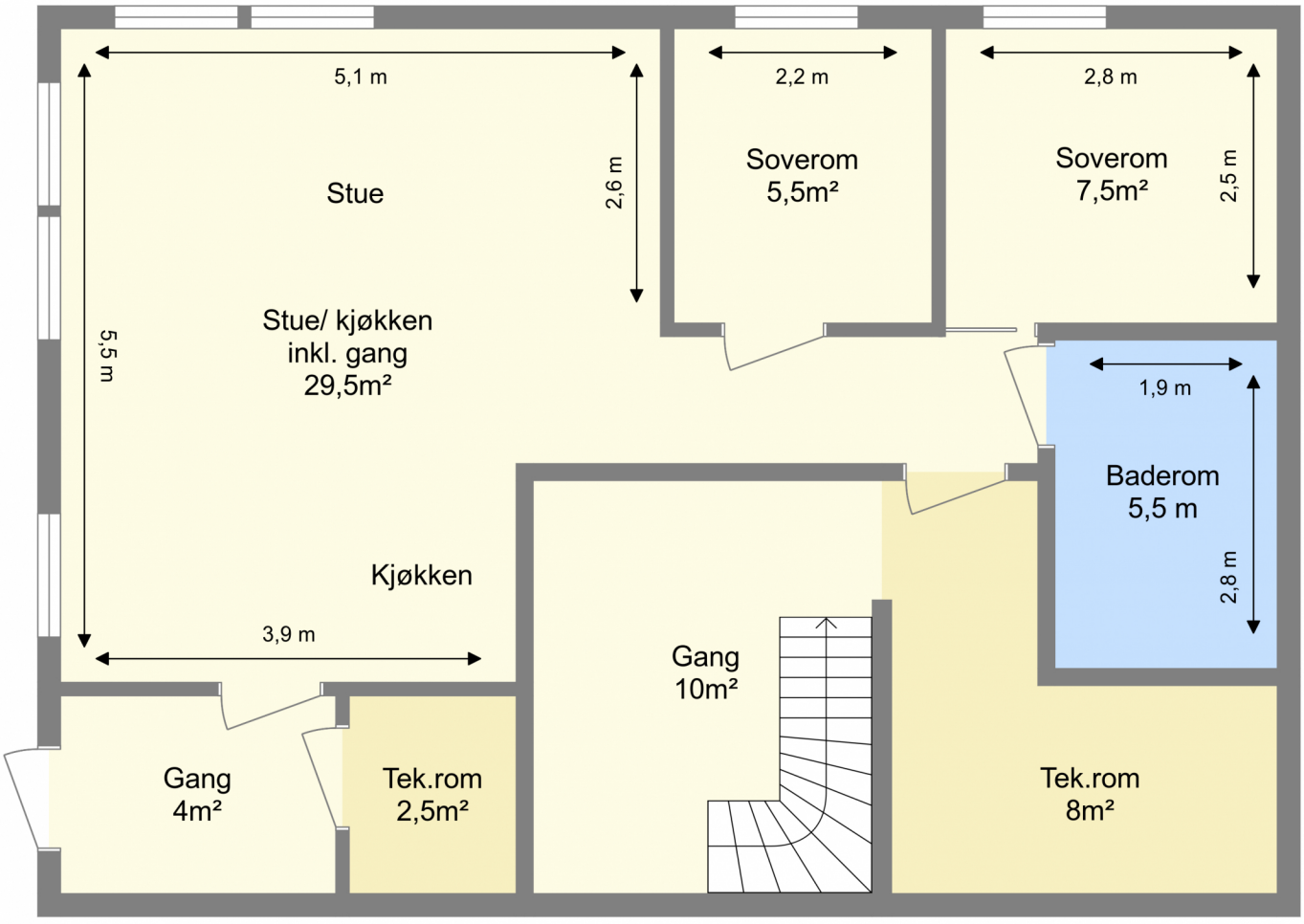


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.

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

Simon Leinums veg 39

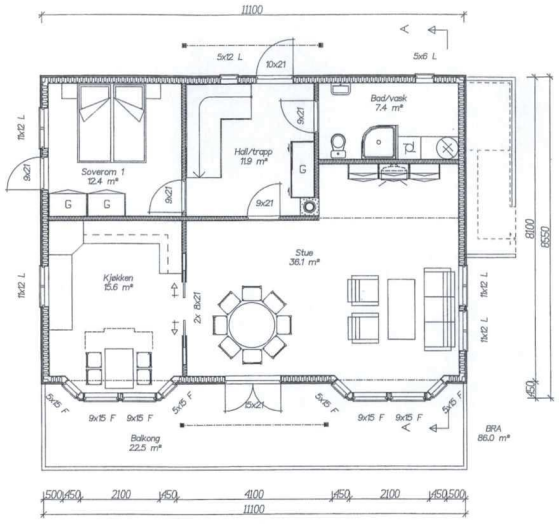
Kjeller



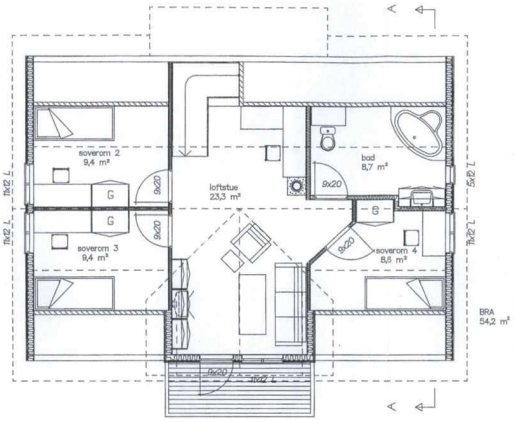
Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.

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

E-4



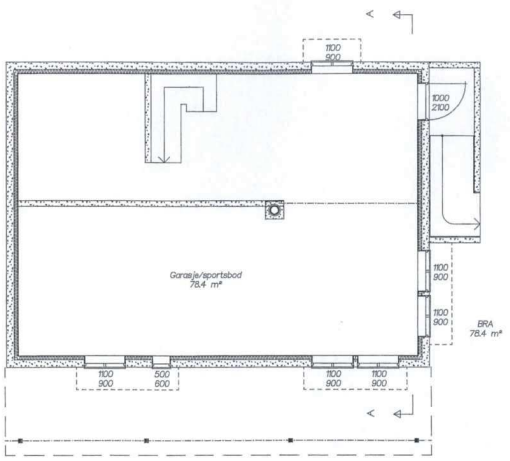
HOVEDPLAN



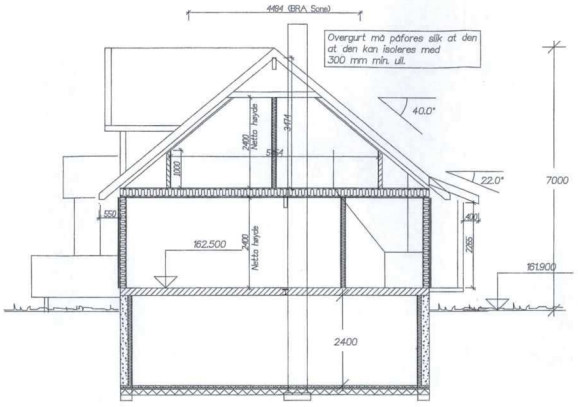
LOFTPLAN

AA	Nye fasadeprofiler		LM	20.06.2006		
REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO		
DATA DESIGN SYSTEM		TEGN. LM	PROSJ.NR. 1128	GÅRD. 197	B.NR. 900, 901	
Idehus Veslesmeden +	Simon Leinums veg 39	GODKJ.	TEGN. NR. 501	KOMMUNE: Trondheim		
IdeHUS	Mikal Remman	DATO 29.11.2005	MÅL 1 : 100			
Planer						

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM IdeHusGruppen AS IKKE MEDVIRKER I.



KJELLERPLAN



SNITT A – A

	BRA
Kjellerplan	78,40
Hovedplan	86,00
Loftsplan	54,20
Sum 1 m²	218,60

AA	Nye fasadeprofiler	LM	20.06.2006		
REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO	

Data Design System

Idehus Veslesmeden +

Simon Leinums veg 39

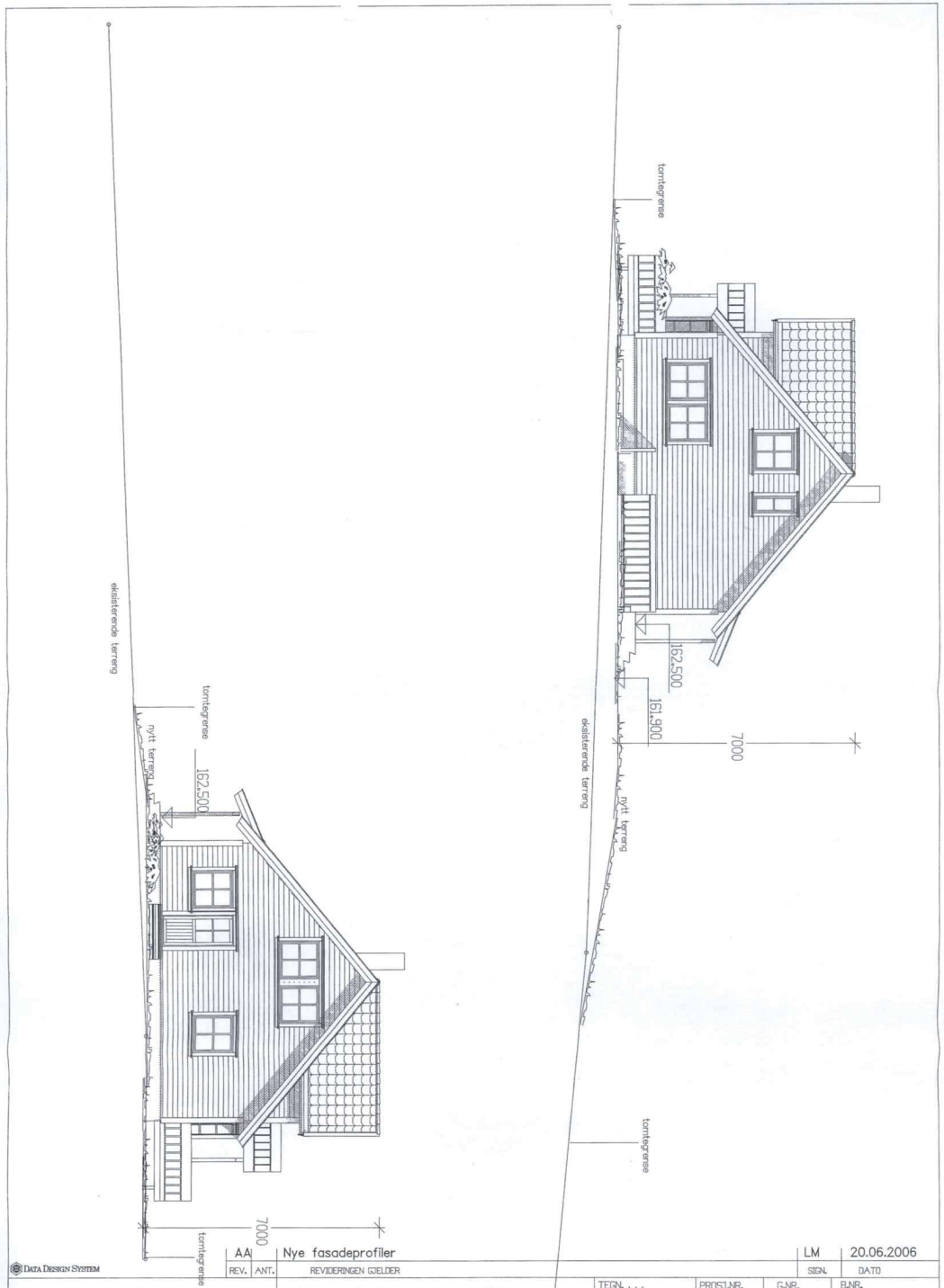
Mikal Remman

Planer og snitt

TEGN. LM	PROSJ.NR. 11:28	GÅRD. 197	BNR. 900, 901
GODKJ.	TEGN. NR. 502	KOMMUNE: Trondheim	
DATO 29.11.2005	MÅL 1 : 100		

IdeHUS

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM Idehus-Gruppen AS IKKE MEDVIRKER I.



DATA DESIGN SYSTEM

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
AA		Nye fasadeprofiler	LM	20.06.2006

Idehus Veslesmeden +

IdeHUS

Fasader

Simon Leinums veg 39

Mikal Remman

TEGN. LM	PROSJ.NR. 1128	G.NR. 197	B.NR. 900, 901	
GODKJ.	TEGN. NR. 504	KOMMUNE: Trondheim		
DATO 29.11.2005	MÅL 1 : 100			

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM IdehusGruppen AS IKKE MEDVIRKER I.

E1

E-2





AA | Nye fasadeprofiler | LM | 20.06.2006
REV. | ANT. | REVIDERINGEN GJELDER | SIGN. | DATO

Idehus Veslesmeden +

Simon Leinums veg 39

Mikal Remman

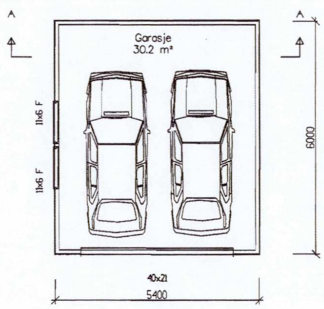
Fasader

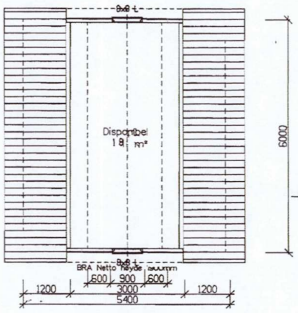
TEGN. LM | PROSJ.NR. 1128 | GNR. 197 | BNR. 900, 901
GODKJ. | TEGN. NR. 503 | KOMMUNE: Trondheim
DATO 29.11.2005 | MÅL 1 : 100

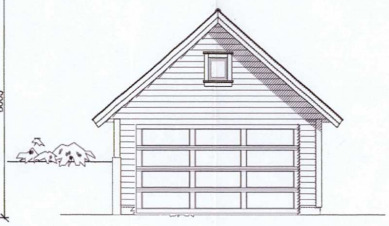
IdeHUS

Data Design System

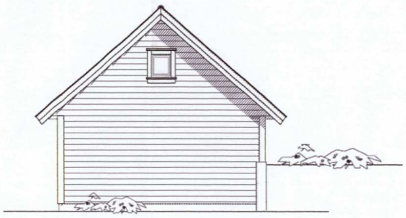
TEGNINGEN MA IKKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM IdehusGruppen AS IKKE HENTVIRKER I.

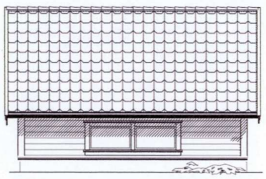


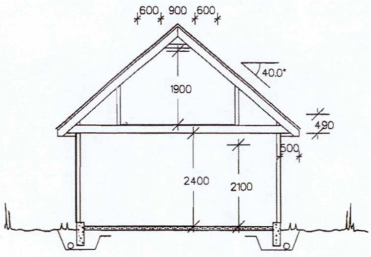












BTA = 44,8m2
BYA = 32,4m2
BRA = 42,8m2

0018 Q / 44378
11/28174-1 V3 Simon Leinums veg 1
Geomatikk

PROSJEKT GARASJE PLANER, SNITT OG FASADER	Tiltakshaver: Mikal Remman		
	Byggeplass: Simon Leinumsvei 39	Bruksareal	Dato: 21.05.2011
	Kommune: Trondheim	Spesi	Tegn:
	Gnr: 197 Brn: 900 Målt 1 : 100		Prosjekt:
	PLAN		Tegnnr: 1.1A

enova

Energiattest



Adresse **Simon Leinums veg 39, 7088 HEIMDAL**	
Dato for energimerking **14.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-281171**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **21078700**
Gårdsnummer **197**	Bruksnummer **900**
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 **2006**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **218,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **218,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert 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 **159,25 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **163,88 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **35 726 kWh**



Simon Leinums veg 39, 7088 HEIMDAL

Detaljering

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

Simon Leinums veg 39, 7088 HEIMDAL

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 3132/13

Idehus Trondheim AS
Hornebergveien 7

N-7038 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Bernt Lothe Andersen	13/28626 oppgis ved alle henvendelser		20.08.2013

Simon Leinums veg 39, og tillegg 1, ferdigattest for enebolig

Byggested: **Simon Leinums veg 39** Gnr./Bnr.: **197/900**
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: **Idehus Trondheim AS**
Tiltakshaver: **Mikal Remman**

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 07.08.2013.
Anmodningen er komplettert 07.08.2013.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

VEDTAK:

ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR DB 2206/06.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: http://www.trondheim.kommune.no/bygging

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	13/28626	20.08.2013

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Bernt Lothe Andersen
Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Mikal Remman, Myrsnipevegen 17A, 7082 KATTEM

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR 460/13

Brende AS
Njardarvollen 26

N-7032 Trondheim

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Lars Gudmund Botnen	11/35870 oppgis ved alle henvendelser		07.02.2013

Simon Leinums veg 39, ferdigattest tiltak for adkomstveg, gangveg samt tilknytning til tursti

Byggested: **Simon Leinums veg 39** Gnr./Bnr.: **197/900**
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: **Brende AS**
Tiltakshaver: **Mikal Remmen**

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 21.01.2013
Søknaden er komplettert 04.02.2013

I følge plan- og bygningsloven § 21-10 skal søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse.

Innsendt sluttdokumentasjon viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer: NO
989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	11/35870	07.02.2013

VEDTAK:

SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR 3UK 3807/11
Det vises til plan- og bygningsloven § 21-10.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Lars Gudmund Botnen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

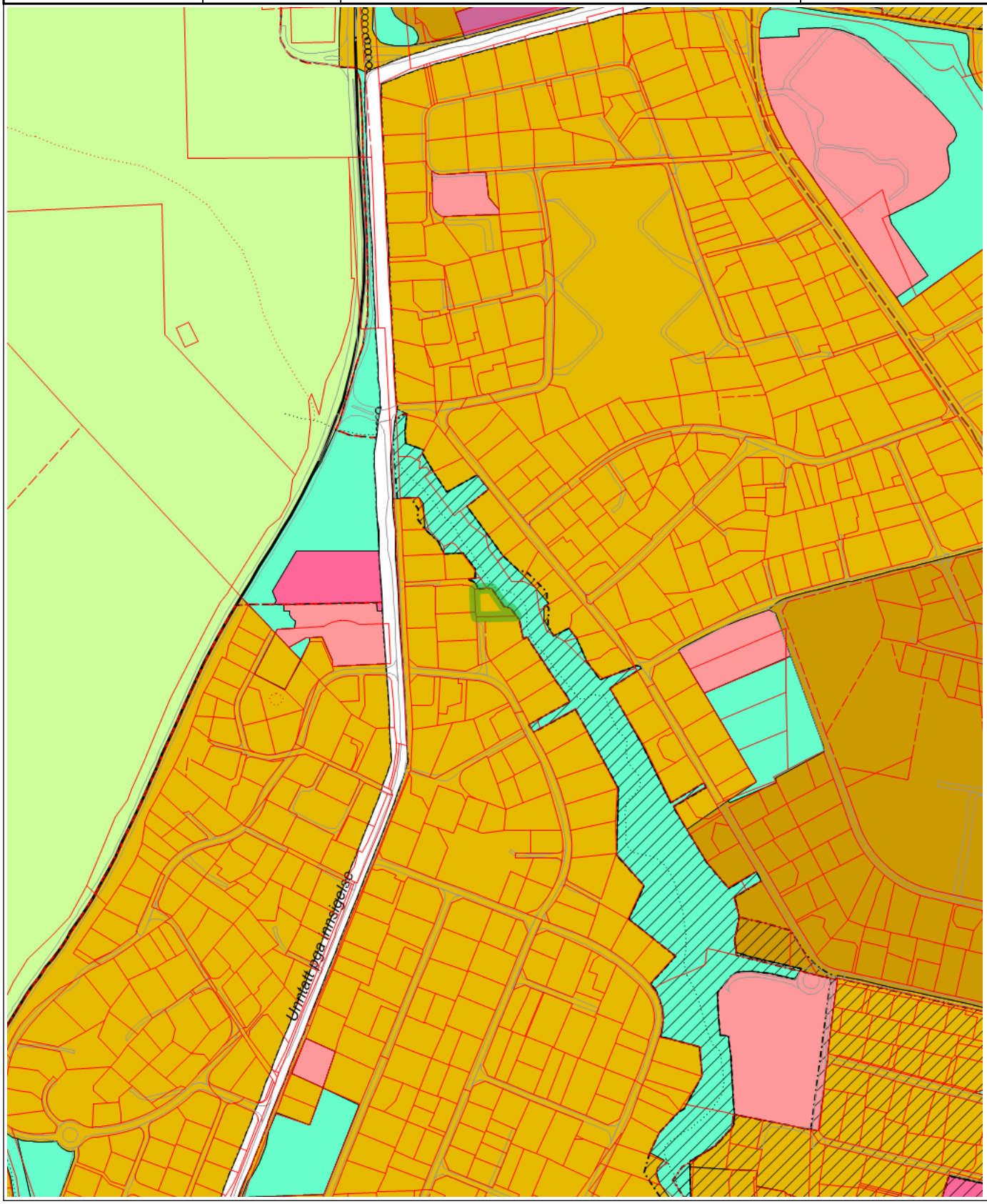
Kopi med vedlegg:
Mikal Remmen, Simon Leinums veg 39, 7088 HEIMDAL

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 197	Bnr: 900	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Simon Leinums veg 39 7088 HEIMDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Område med innsigelse
- Område for grunnvannsforsyning
- Hensyn friluftsliv (marka)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Byggegrense - marka
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Grav og urnelund
- Blå/grønnstruktur
- LNFR

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

R 1065ag

Arkivsak:04/33157

SIMON LEINUMS VEG 37
REGULERINGSBESTEMMELSER

Planen er datert	: 12.10.2004
Dato for siste revisjon av plankartet	: 15.02.2005
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 11.02.2005
Dato for Bygningsrådets vedtak	: 30.03.2005

§ 1 AVGRENSNING
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Selberg Arkitektkontor AS og datert 12.10.04.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN
Området reguleres til:

- Byggeområder	- områder for boliger
- Offentlige friområder	- friområde
	- turveg
- Fareområder	- høyspenningsanlegg
- Fellesområder	- felles avkjørsel
	- felles gangareal

§ 3 BYGGEOMRÅDER – OMRÅDE FOR BOLIGER
Området ska benyttes til boliger med tilhørende anlegg.

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de viste byggegrensene, med et bebygd areal |(%-BYA) på inntil 35% av netto tomt. Bebyggelsen kan oppføres i maksimum to etasjer med maksimal gesimshøyde 6,0 meter. Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 7,0 meter.

Bebyggelsen skal utformes i harmoni med omgivelsene. Når det gjelder form, materialbruk og fargesetting bør det tas hensyn til nabobebyggelsen.

§ 4 FRIOMRÅDER
Tursti skal etableres som vist på plankartet. Terrenget skal istandsettes og vegetasjon som eventuelt må fjernes, skal reetableres

§ 5 FELLESOMRÅDER
Felles adkomstveg FA1 og FA2 skal være felles for alle eiendommer som har adkomst fra disse. Felles gangveg G1 skal være felles for alle eiendommer som har adkomst fra FA1 og FA2.

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

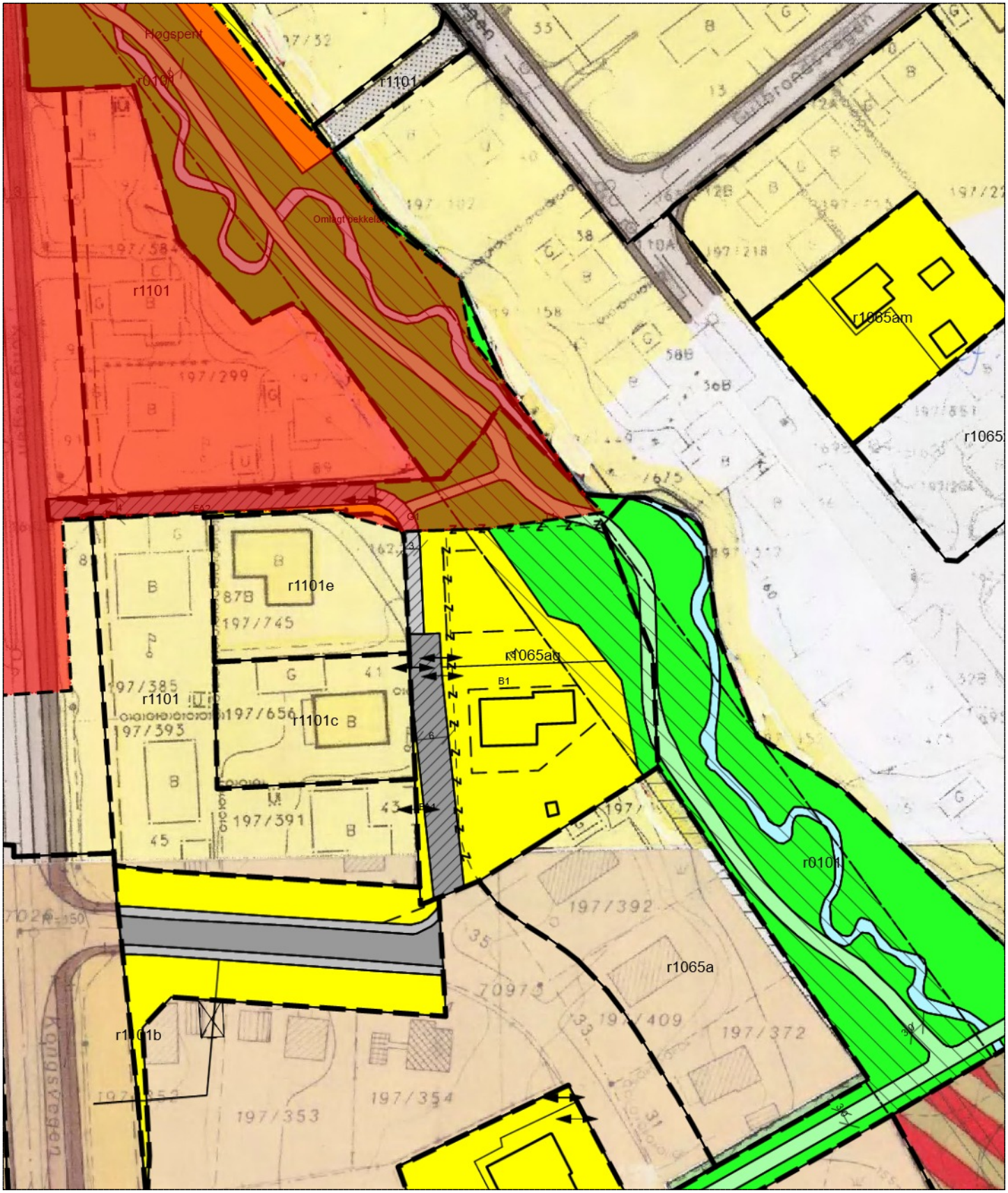
Felles adkomstveger, felles gangveg og snarvegen som forbinder gangveg G1 og turveg T1, skal være opparbeidet som vist i planen før ny boligbebyggelse innenfor planområdet tas i bruk.

Bygningsrådets vedtak av 30.03.2005 er som følger:
VEDTAK:

Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker vedtar en mindre vesentlig reguleringsendring med bestemmelser for Simon Leinums veg 37, m.fl.

Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Selberg Arkitektkontor AS, datert 12.10.04, sist endret 15.02.05 og i bestemmelser sist endret 11.02.05.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 28-1.



Kartutsnitt

N

Målestokk: 1:1000
Dato:15/4-2026
Format A4

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.

Per Osvald Lund
Saupstadringen 49d
7078 SAUPSTAD

Person nr. 180548 [redacted]

DAGBOKFØRT
11 OKT 79 16605
BYSKRIVEREN I
TRONDHEIM

LEGGING AV KLOAKK FRA KONGSVEGEN 93

Som eier av G. nr. 197 Br. nr. 2 , gir jeg eier av Kongsvegen 93, G.nr. 197, Br.nr. 384, tillatelse til å gå med kloakkledning over min eiendom, som vist på skisse, samt plassering av evnt. stakekum.

Alt arbeid i forbindelse med legging og evnt. senere vedlikeholdsarbeid, må avsluttes på en tilfredstillende måte for meg.

Rettens verdi under kr. 10.000.—

Trondheim, 8. oktober 1979

Arnulf Bremseth
ektefelle H.P.P.

Person nr. 280609 [redacted]

Kari Bremseth
(Kari Bremseth)

Person nr. 180606 [redacted]

Vi bekrefter at ovennevnte er over 20 år, har underskrevet dette dokument i vårt nærvær.

P. Sandrød
Person nr. 160616 [redacted]
Karl Jonssons vei 1E Tr.heim
adresse
63 år.
alder

Gina Sandrød
Person nr. 251111 [redacted]
Karl Jonssons vei 1E Trondheim
adresse
64 år
alder

Riktig gjenpart bekreftes.
for BERGEN BANK A/S
TRONDHEIM
G. Nilsen

Stempel kr. 5,-

Dok.nr. 7317 dagbokført 6/7-65
Trondheim byskriverembete

Veirett.

Kjøpereen av Kongsveien 85.

Ingeniør Aksel Rasmussen gis herved rett til å benytte vei over Søraune g.nr. 197, b.nr. 2 fra Kongsveien til Søraune, beliggende på nordsiden av Kongsveien 85. D.v.s. mellom Kongsveien 85 og Kongsveien 91.

Veiretten gjelder adkomstvei til tomt med påstående hus, Kongsveien 85.

Verdien av denne rett settes til kr. 300,-.

Trondheim, den 2.7.1965.

A. Brembo
selger

Aksel Rasmussen
kjøper

Stempel kr. 5,-

Dok.nr. 7318 dagbokført 6/7-65
Trondheim byskriverembete

Tinglyst rett til å ha kloakkledninger liggende.

Undertegnede eier av Søraune gr.nr. 197 br.nr. 2 gir ingeniør Aksel Rasmussen rett til å ha kloakkledninger, for drensrør og overflatevannsledninger liggende og rett til å vedligeholde dem over min eiendom, fremtidige tomt Kongsveien 83.

Verdi av denne rett settes til kr. 300,-.

Ledningene vil bli lagt så nære tomte-grensen som mulig, slik at eventuelle ulemper for kjøper av KOngsveien 83 ikke kan komme på tale.

Ledningene føres til hovedledninger på sør-siden av Simon Leinums veg og tilkobles der. De fører herfra til ingeniør Aksel Rasmussens hus påstående tomten Kongsveien 85.

Trondheim, den 2.7.1965.

A Brenner
eier av Kongsveien 83

Aksel Rasmussen
eier av KOngsveien 85

Dok.nr. 5447 dagbokført 16/5-66
Trondheim byskriverembete

Erklæring.

Undertegnede, eier av „Søraune", g.nr. 197 br.nr. 2, Heimdal gir med dette sitt samtykke til at herr Odd Jarle Fagerbekk eier av Simon Leinums vei 43, g.nr. 197 b.nr. 391, får plassere sin enebolig i en avstand på 2.5m fra felles nabogrense. Jeg forplikter meg samtidig til ved eventuell utbygging på min eiendom å bebygge denne slik at innbyrdes avstand mellom bebygelse på de to eiendommer blir minimum 8.0m. som bestemt i byggningsloven § 70.

Verdi kr. 200.-.

Heimdal den 14 mai 1966

Arnvulf Bremset

Stempelmerke kr. 50.-

Dok.nr. 11165 dagbokført 23/9. 64
Trondheim byskriverembete

S k j ö t e.

Undertegnede Arnulf Bremseth f. 28/6 1909, adr. Gamle Kongevei, Heimdal, skjöter og overdrar hermed til Per Korsvold f. 1/4 1929, adr. Ranheim,
min eiendom HILDETUN (Henrik Ibsens vei nr. 31) gnr. 197 bnr. 362 i Trondheim
for en pris av kr. 4.940,00 som er betalt.

Kjöperen har rett til å bygge den prosjekterte vei over selgerens eiendom fra Henrik Ibsens vei nordover på vestsiden av den kjöpte parsell. Veien kan bygges frem til parsellens nordvestre hjörne. Når kommunen i sin tid overtar veien skal event. refusjon for opparbeidelsen tilfalle kjöperen.

Kjöperen har videre rett til å legge kloakk- og vannledning innenfor det nevnte veiområde frem til egen tomt.(eget hus)

Heimdal den 22/9-1964.

P. Korsvold — A. Bremseth

kjöper — selger.

Undertegnede bevitner hermed at Arnulf Bremseth og Per Korsvoll begge egenhendig i mitt nærvær har underskrevet dette dokument, og at begge er over 21 år.

LENSMANNEN I LEINSTRAND

5/3

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00200319	30.03.2026	82260026

Ident
1964/11165/107

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Returneres til:

Skjøte[1]

REGISTRERT
27. 11. 90
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.

22. 11. 90
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR. 25229

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1601	TRONDHEIM	197	658			

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn ☐ Ja ☒ Nei

Beskaffenhet:
☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn:
☐ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☒ A Annet

Type bolig:
☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kr

Utlyst til salg på det frie marked
☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype:
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro-priasjon ☐ 4 Tvangs-auksjon ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 8537.0

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
0,1,0,5,3,6,[redacted]	ARNE ELLINGSEN	

5. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
0,1,0,4,2,9,[redacted]	PER KORSVOLD	

6. Særskilte avtaler [5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Kjøper har vegrett langs eiendommens vestgrense over gnr. 197 bnr. 2 kongsv. 87

Doknr: 25229 Tinglyst: 27.11.1990 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

Kjøpekontrakt om fast eiendom
(tomt og bebyggelse)

DAGBOKFØRT
24 MAR 86 08336
BYSKRIVEREN I
TRONDHEIM

KJØPEKONTRAKT

mellom

	Navn og adresse	Fødsels-/foretaksnummer
selger	Arne Johan Ellingsen Kongsvegen 89 7080 Heimdal	010536 [redacted]

og

	Navn og adresse	Fødsels-/foretaksnummer
kjøper	Odd Ivar Sundli Ringvålveien 7080 Heimdal	180158 [redacted]

§ 1

Selgeren forplikter seg til å overdra til kjøperen sin

	Gnr, bnr og eiendommens navn eller gate-/veinavn og nr, kommune
eiendom[1]	Parsell i følge kartutsnitt søkt fradelt eiendommen Søraune, gnr.197, bnr.2 belligende i Trondheim kommune.

for kjøpesum

Kr	Kr m/bokstaver
150.000,-	Etthundreogfemtitusen-

Kjøpesummen avgjøres slik –

Betales kontant ved tildeling av gårds og bruksnr.

§ 2

Overdragelsen omfatter løst og fast tilbehør samt rettigheter og plikter som vanligvis følger eiendommen.
Følgende utstyr medfølger/medfølger ikke [2] –

1) Hvis grunnen er festet, skrives "hus på festet grunn med festerett til gnr, bnr " osv.
2) Stryk det som ikke passer

Nr 40 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-81

§ 3

Kjøperen overtar eiendommen som besiktiget. Selgeren overtar intet ansvar for skjulte feil og mangler, men kjenner ikke til at slike forekommer.

Eiendommen overtas den –

Dato
25-01-1986

Til samme tidspunkt utsteder selgeren skjøte mot at kjøperen har oppfylt sine plikter etter kjøpekontrakten. Skjøtet skal være fritt for alle pengeheftelser som ikke overtas av kjøperen etter § 1. Det foretas pro et contra oppgjør av eiendommens løpende utgifter, herunder –

§ 4

Omkostningene i forbindelse med kjøpekontrakten og overdragelsen bæres av kjøperen, herunder gebyr for oppmåling, eventuell pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr, samt tariffmessig meglerprovisjon til –

§ 5

Selger og kjøper er forøvrig enige om følgende: (her nevnes forhold av betydning, f.eks. angående bebyggelse, parkering, adgang til å trekke ledninger over tomten, gjerde, trær, virksomhet med støy/lukt, opparbeidelse og vedlikehold av vei, vann, kloakk etc. samt eventuell konsesjon.)

Kjøper har rett på vann, vei og kloakk via eksisterende vei og ledninger.

§ 6

Denne kjøpekontrakt er utstedt i 2 eksemplarer, hvorav selger og kjøper beholder hvert sitt.

Kjøperen kan tinglyse kontrakten på eiendommen.

Sted og dato

Heimdal den 25-01-1986

Selger	Kjøper
Arne Ellingsen	Odd Ivar Sundli

Rett kopi bekreftes: .....

DAGBOKFØRT
15 FEB 83 02915
BYSKRIVEREN I
TRONDHEIM

Æ R K L Æ R I N G

Undertegnede som er hjemmelshaver til gnr.197 bnr.2 Kongsvegen 87, gir med dette hjemmelshaveren til gnr.197 bnr.656 Simon Leinumsv.41 rett til å ha adkomstveg, med den regulerte bredde på 8.0 m, over min eiendom's söndre del.

Rettighetene omfatter også legging og vedlikehold av vann og avlöpsledninger.

Heimdal 10.1.1983

Kari Bremseth

Kari Bremseth

TINGLYST
3 0 JUN 2005
Trondheim tingrett
Dagboknr.: 12965

AVTALE

TRONDHEIM KOMMUNE
TRONDHEIM GYTEKNIKK
Saksbehandler FGS
Opp til.
2 9 JUNI 2005
Saksnr. 03/09642 Dok.nr. 095 Oppl.nr. 097045/05
Videres til: Arkivkode Utgår §

mellom

Trondheim kommune som erverver

og

Unni Merethe Gilde Remman og Øyvind Remman som selgere

om kjøp av areal på eiendommen Gnr 197, Bnr 362 til bruk til tursti/friområde.

Som vedlegg til avtalen gjelder kart i målestokk 1:500, datert 12.11.2000 og merket Trondheim kommune.

Nedenfor er partene kalt selger og kommunen.

1. I forbindelse med anleggelse av tursti langs Søradalen Nord erverver kommunen av grunneier nødvendig areal til bruk til tursti over eiendommen Gnr 197, Bnr 362, i samsvar med reguleringsplan.

2. Arealet er vist med grønn farge på vedlagte avtalekart. Arealet er foreløpig anslått til ca 550 m2. Endelig oppmåling vil bli foretatt av Kart- og oppmålingskontoret når anleggsarbeidet er ferdigstilt.

3. Kommunen betaler til selger en samlet erstatning for ulemper og grunnavståelse på kr 8.000,-.

4. Oppgjør skal skje innen tre uker etter at selger har utstedt et heftelsesfritt skjøte til kommunen over vedkommende areal. Skjøte skal utstedes så snart som mulig etter avholdt kart- og oppmålingsforretning.

5. Turstien vil anlegges i ca 3 meters bredde, med ca 1 meter buffersone på hver side. Trasèn vil bli lagt slik som vedlagte avtalekart viser, med nødvendige justeringer for tilpasninger pga terrenget. Sonen langs eiendommen ryddes og settes i tilfredsstillende stand i samsvar med standarden langs turstien for øvrig.

6. Selger gir kommunen fullmakt til å rekvirere kart- og oppmålingsforretning for det areal som skal fradeles i henhold til denne avtale.

7. Kommunen dekker alle omkostninger med kart- og oppmålingsforretningene som beskrevet i denne avtale, samt alle skjøteomkostninger, herunder men ikke begrenset til tinglysingsgebyr, dokumentavgift m.m.

8. Arealet kan tiltres umiddelbart etter at avtalen trer i kraft.

9. Avtalen trer i kraft umiddelbart etter partenes signering.

10. Avtalen kan tinglyses på eiendommen Gnr 197, Bnr 362 for kommunens regning.

062375/04

Doknr: 12965 Tinglyst: 30.06.2005 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

11. Avtalen utstedes i to eksemplarer, med ett eksemplar til hver av partene.

Trondheim, den 28/6-05

Bjørn Ekle
Utbyggingssjef

Frank Grønås
Juridisk Rådgiver

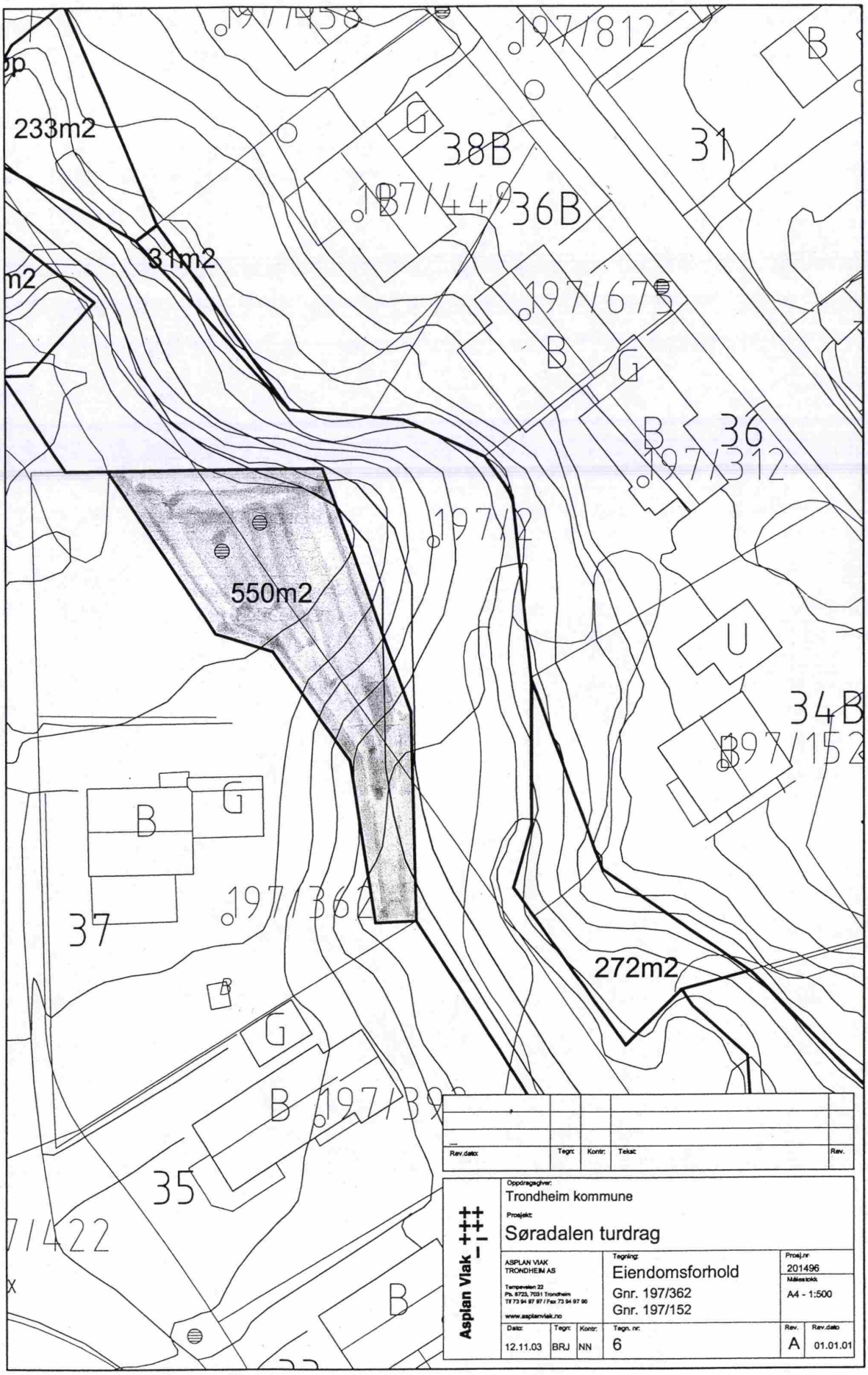
TRONDHEIM KOMMUNE
Trondheim byteknikk

Trondheim, den 20.06.05

Unni Gilde Remman
Unni Merethe Gilde
Grunneier

Øyvind Remman
Øyvind Remman
Grunneier

Organisasjonsnummer: 942 110 464


233m2
31m2
550m2
272m2
38B
36B
31
36
34B
37
35
B
G
U
Rev.dato:
Tegn:
Kontr:
Tekst:
Rev.
Oppdragsgiver:
Trondheim kommune
Prosjekt:
Søradalen turdrag
ASPLAN VIAK
TRONDHEIM AS
Tempevelen 22
Pb. 8723, 7031 Trondheim
Tlf 73 94 97 97 / Fax 73 94 97 90
www.asplanviak.no
Tegning:
Eiendomsforhold
Gnr. 197/362
Gnr. 197/152
Prosj.nr
201496
Målestokk
A4 - 1:500
Dato:
12.11.03
Tegn:
BRJ
Kontr:
NN
Tegn. nr:
6
Rev.
A
Rev.dato
01.01.01
Asplan Viak

AVTALE

mellom

Trondheim kommune som erverver

og

Arne Johan Ellingsen som grunneier

TRONDHEIM KOMMUNE
TRONDHEIM BYDRIFT
Saksbeh.: FGS
Kopi til:
18 DES. 2003
Saksnr.: 03/09642
Dok.nr.: 035
Løpenr.: 160416/3
Arkivkode:
U.off.§

om kjøp av areal på eiendommen Gnr 197, Bnr 2 til bruk til tursti.

TINGLYST
02 APR. 2004
Trondheim tingrett
Dagboknr.: 7074

Som vedlegg til avtalen gjelder nedfotografert kart, datert 12.11.2000 og merket Trondheim kommune.

Nedenfor er partene kalt grunneier og kommunen.

1. I forbindelse med anleggelse av tursti langs Søradalen Nord erverver kommunen av grunneier nødvendig areal til bruk til tursti over eiendommen Gnr 197, Bnr 2, i samsvar med reguleringsplan.

2. Arealet er vist med grønn farge på vedlagte avtalekart. Arealet er foreløpig anslått til ca 3837 m2. Endelig oppmåling vil bli foretatt av Kart- og oppmålingskontoret når anleggsarbeidet er ferdigstilt.

3. Kommunen betaler til grunneier kr 5,- pr m2 som erstatning for grunnavståelse.

4. Oppgjør skal skje innen tre uker etter at grunneier har utstedt et heftelsesfritt skjøte til kommunen over vedkommende areal. Skjøte skal utstedes så snart som mulig etter avholdt kart- og oppmålingsforretning.

5. Turstien vil anlegges i ca 3 meters bredde, med ca 1 meter buffersone på hver side. Trasèn vil bli lagt slik som vedlagte avtalekart viser, med nødvendige justeringer for tilpasninger pga terrenget. Sonen langs eiendommen ryddes og settes i tilfredsstillende stand i samsvar med standarden langs turstien for øvrig.

6. Selger gir kommunen fullmakt til å rekvirere kart- og oppmålingsforretning for det areal som skal fradeles i henhold til denne avtale.

7. Kommunen dekker alle omkostninger med kart- og oppmålingsforretningene som beskrevet i denne avtale, samt alle skjøteomkostninger, herunder men ikke begrenset til tinglysingsgebyr, dokumentavgift m.m.

8. Arealet kan tiltres umiddelbart etter at avtalen trer i kraft.

9. Avtalen trer i kraft umiddelbart etter partenes signering.

10. Avtalen kan tinglyses på eiendommen Gnr 197, Bnr 2 for kommunens regning.

Doknr: 7074 Tinglyst: 02.04.2004 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

11. Avtalen utstedes i to eksemplarer, med ett eksemplar til hver av partene.

Trondheim, den 21-1-04

Bjørn Ekle
Utbyggingssjef

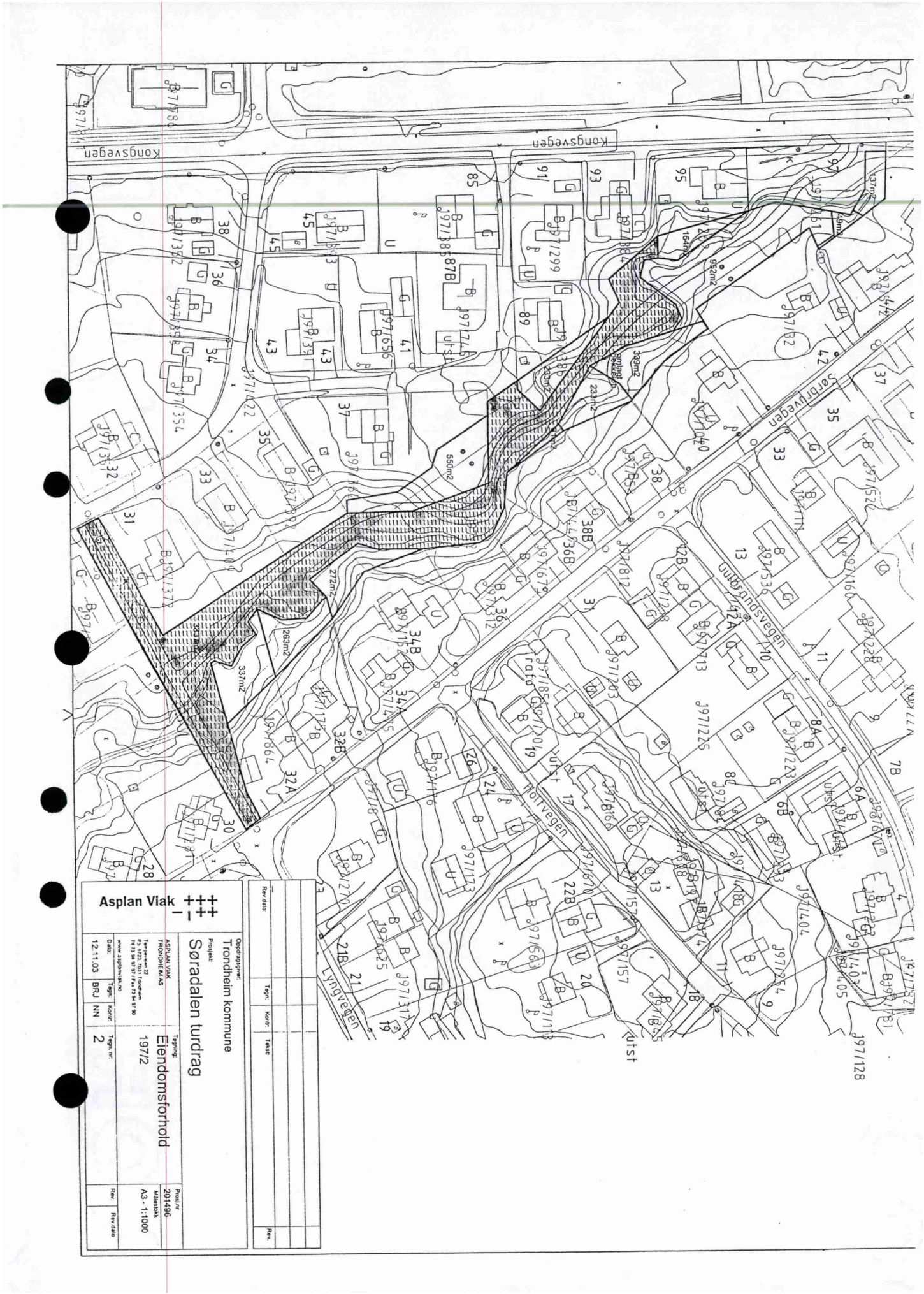
Frank Grønås
Juridisk Rådgiver

Trondheim kommune
Utbyggingskontoret

Trondheim, den 17-12-03.

Arne Johan Ellingsen
Grunneier

Rett gjenpart bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Trondheim byteknikk
Grete S. Kaasbøll


Kongsvegen
Sørbrivegen
Gutbrandsvegen
Holtvegen
Lyngvegen
Asplan Viak
Oppdragsgiver:
Trondheim kommune
Prosjekt:
Søradalen turdrag
ASPLAN VIAK
TRONDHEIM AS
Tegning:
Eiendomsforhold
197/2
Prosj.nr
201496
Målestokk
A3 - 1:1000
Tegn. nr
2
Dato:
12.11.03
Tegn:
BRJ
Kontr:
NN
Rev.
Rev.dato
Rev. dato
Tegn:
Kontr:
Tekst
Rev.

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 197	Bnr: 900	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Simon Leinums veg 39 7088 HEIMDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Masteomriss
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Loddrett mur
- Vegdekkekant på bru
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Kommunalveg gatenavn .
- Elv og bekk
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Eiendomsinfo
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Trase
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant på bru
- Privatveg gatenavn .
- Høydekurve
- Høydekurve
- Veg
- Elv
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Vegdekkekant
- Byggetiltak
- Bolig
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Elvekant
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg på bru
- Bru
- Seksjonert grunneiendom

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: HENV-24/80123-2

Magne Eilev Jonstad Køste

Simon Leinums Veg 39
7088 HEIMDAL

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Kristoffer Olufsen Stålby	HENV-24/80123 oppgis ved alle henvendelser		16.01.2024

Simon Leinums veg 39, svar på henvendelse om avvik fra opprinnelig godkjent vedtak

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	197/900/0/0
Bygningsnummer:	21078700
Innsender:	Magne Eilev Jonstad Køste

Vi viser til henvendelse mottatt den 10.01.2024. Utklipp av sist godkjent situasjon for boligen og garasje ligger i nederst.

Når det gjelder endring i bærende konstruksjon er dette søknadspliktige endringer som krever ansvar. Om det under bygging eller ved en senere anledning, er prosjektert en ny løsning, er det for Byggesakskontorets del viktig å motta en søknad om disse endringene.

Når det gjelder byggteknisk forskrift (TEK17) § 14-4, tredje og fjerde ledd, står det at «Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom

a) Boenheten oppføres med vannbåren varme, eller

b) Årlig netto energibehov til oppvarming ikke overstiger kravet til passivhus, beregnet etter Norsk standard NS 3700:2013 Kriterier for passiv og lavenergibygninger – Boligbygninger.

Enkelt sagt vi det si at om boligen ikke oppfyller underpunkt a) og b), skal det være skorstein. Om det er prosjektert en ny løsning, som ikke er omsøkt, enten under oppføring av bolig eller senere er dette en søknadspliktig endring. Byggesakskontoret kan ikke godkjenne en søknad som åpenbart er i strid med byggteknisk forskrift (TEK17). Det er anledning til å søke fravik fra de tekniske krav, en slik søknad må være grunngitt. Hvordan kommunen vurderer en slik søknad kan dere lese mer om her.

Begge overnevnte forhold er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven (Pbl.) § 20-1, bokstav b. vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under bokstav a.

Byggesakskontoret kan ikke unngå å se at det er foreligger andre forhold ved eiendommen som kan være søknadspliktige etter plan- og bygningsloven (Pbl.) § 20-1. Vi kan bare uttale oss generelt om dette da vi ikke har nok opplysninger til å gi en spesifikk vurdering, disse forholdene er oppsummert under.

Kjeller er godkjent som tilleggsdel, dvs. det er ikke godkjent som rom for varig opphold. Vi viser til sak 2015/54390, mulig ulovlig leilighet i kjeller. For å kunne ta kjeller i bruk som rom for varig opphold, må det søkes om bruksendring. Ved søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel vil det være vesentlig om det eksisterer en intern forbindelse mellom 1. etasje, kjeller og rommene på disse plan. Eksisterer det ikke en intern forbindelse er dette oppdeling av bruksenheter i boliger jf. plan- og bygningsloven § 20-1, bokstav g.

Det ser ut som om det er gjennomført betydelige endringer i terrenget, rundt eller mot deler av boligen. Dette kan være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-1, bokstav k.

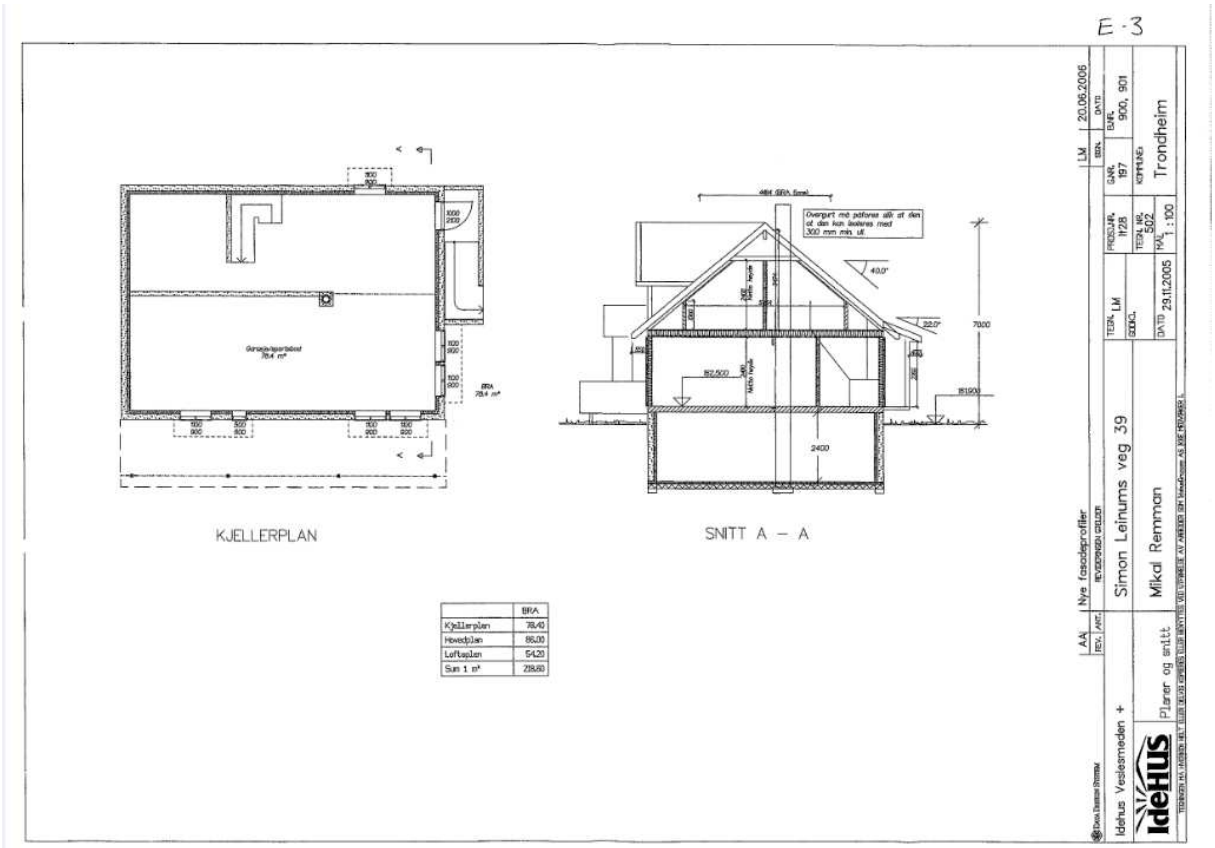
Mot boligens vestlige fasade er det oppført en levegg, denne kan være søknadspliktig. Vi viser til byggesaksforskriften (SAK10), bokstav f.

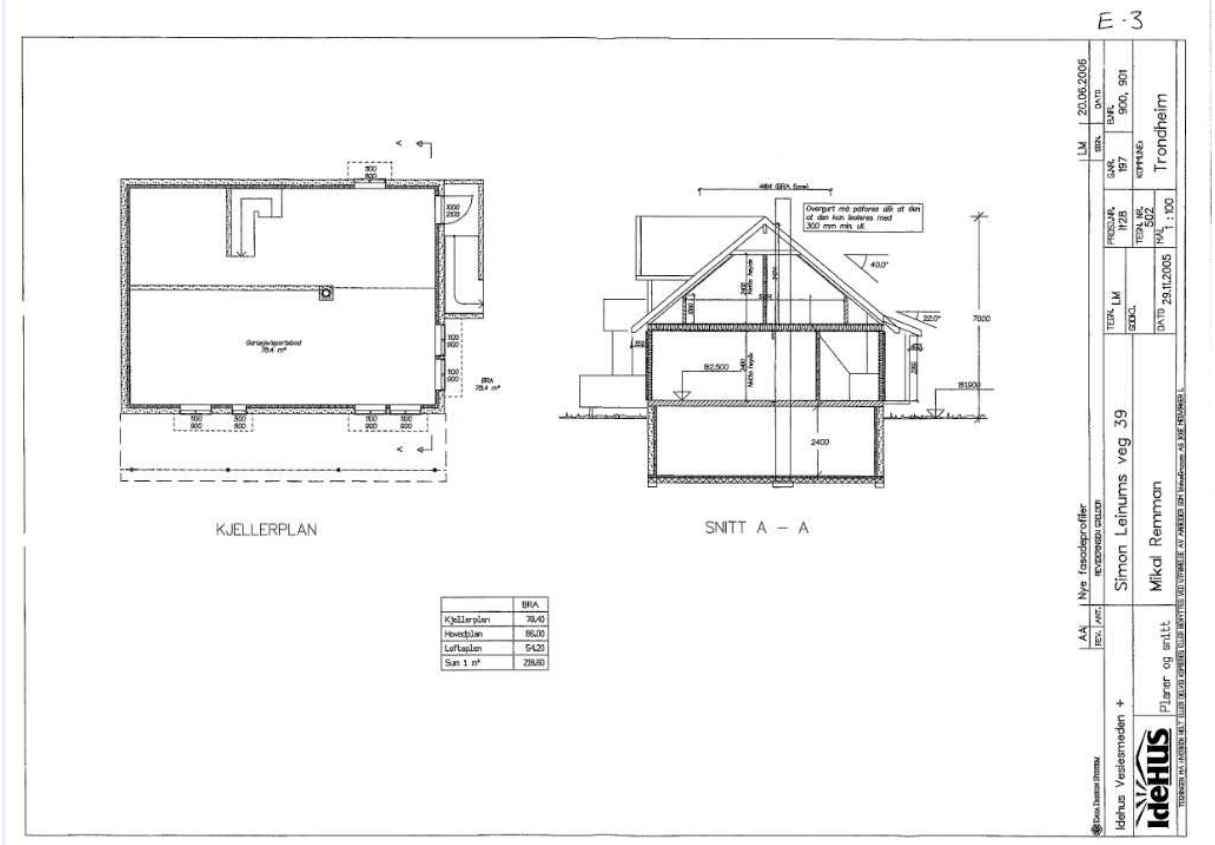
På uteområdet mot boligens østside er ser det ut som om det er opparbeidet terrasse, samt oppført bod og levegg. Det kan også se ut som om dette er oppført i strid med byggegrense og delvis på kommunal grunn.

Omsøkt og oppført garasje mangler ferdigattest. Kommunen tar ikke et eget gebyr for søknad om ferdigattest, da dette dekkes av gebyr for søknad.

Det kan også være andre forhold vi ikke er kjent med.

For Byggesakskontoret sin del er det viktig at vi mottar en søknad som dokumenterer alle søknadspliktige endringer som er gjort eller som du ønsker å gjøre. Eventuelt kan du bli pålagt å tilbakeføre endringene i tråd med sist gitt tillatelse.

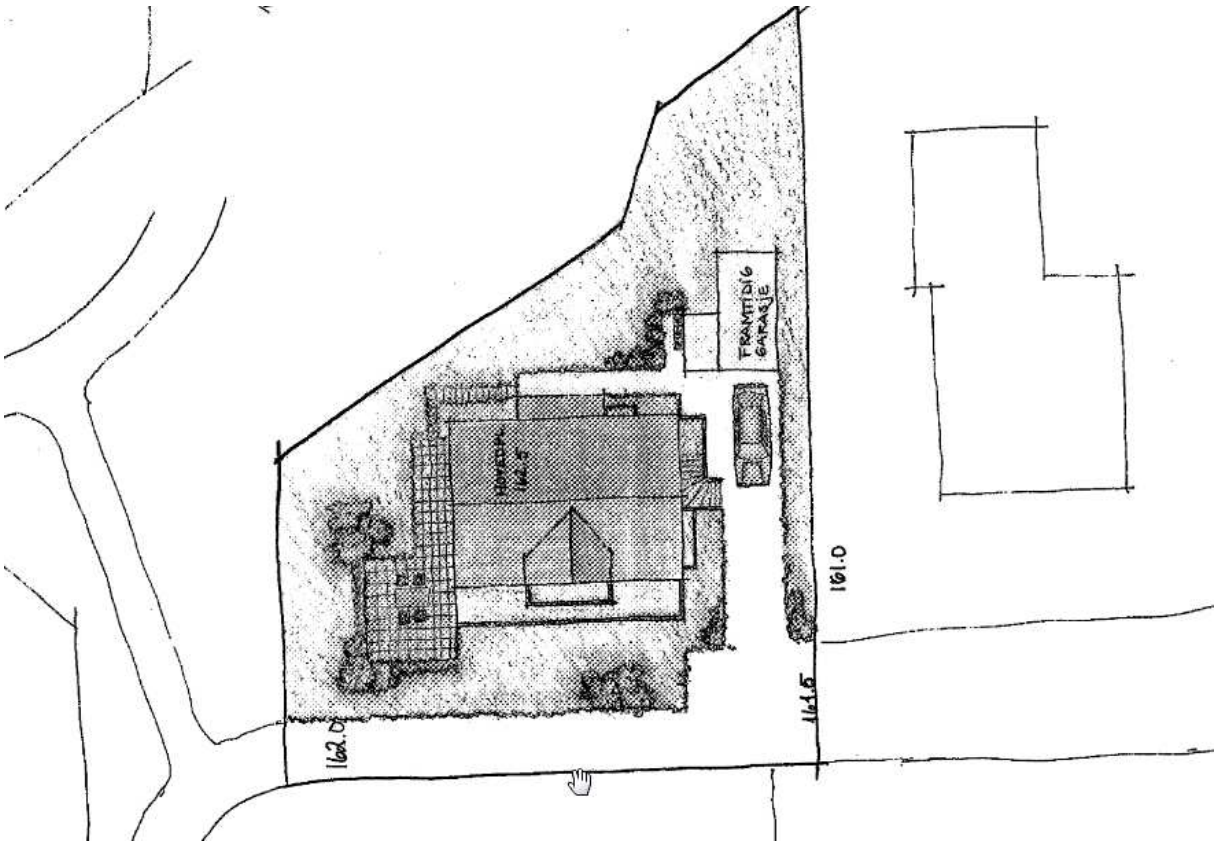




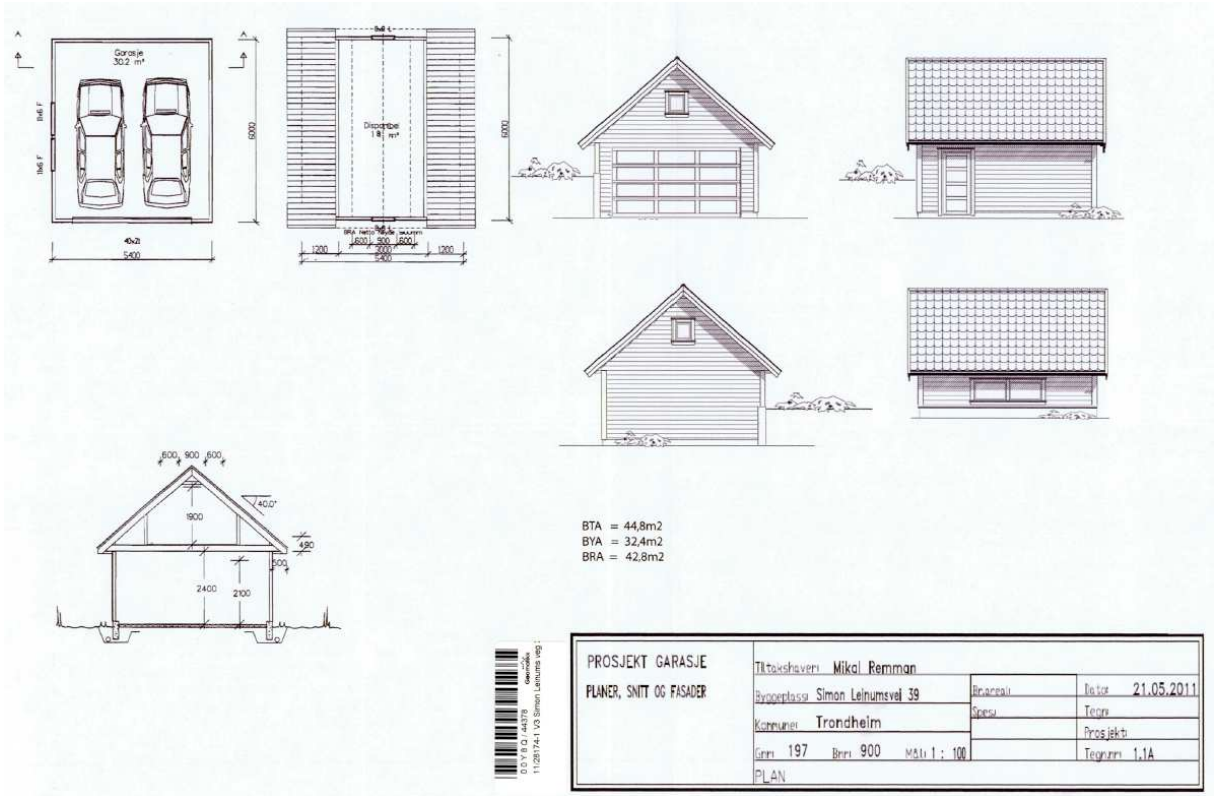
Sist godkjent situasjon, snitt- og plantegninger



Sist godkjent situasjon, fasadetegninger



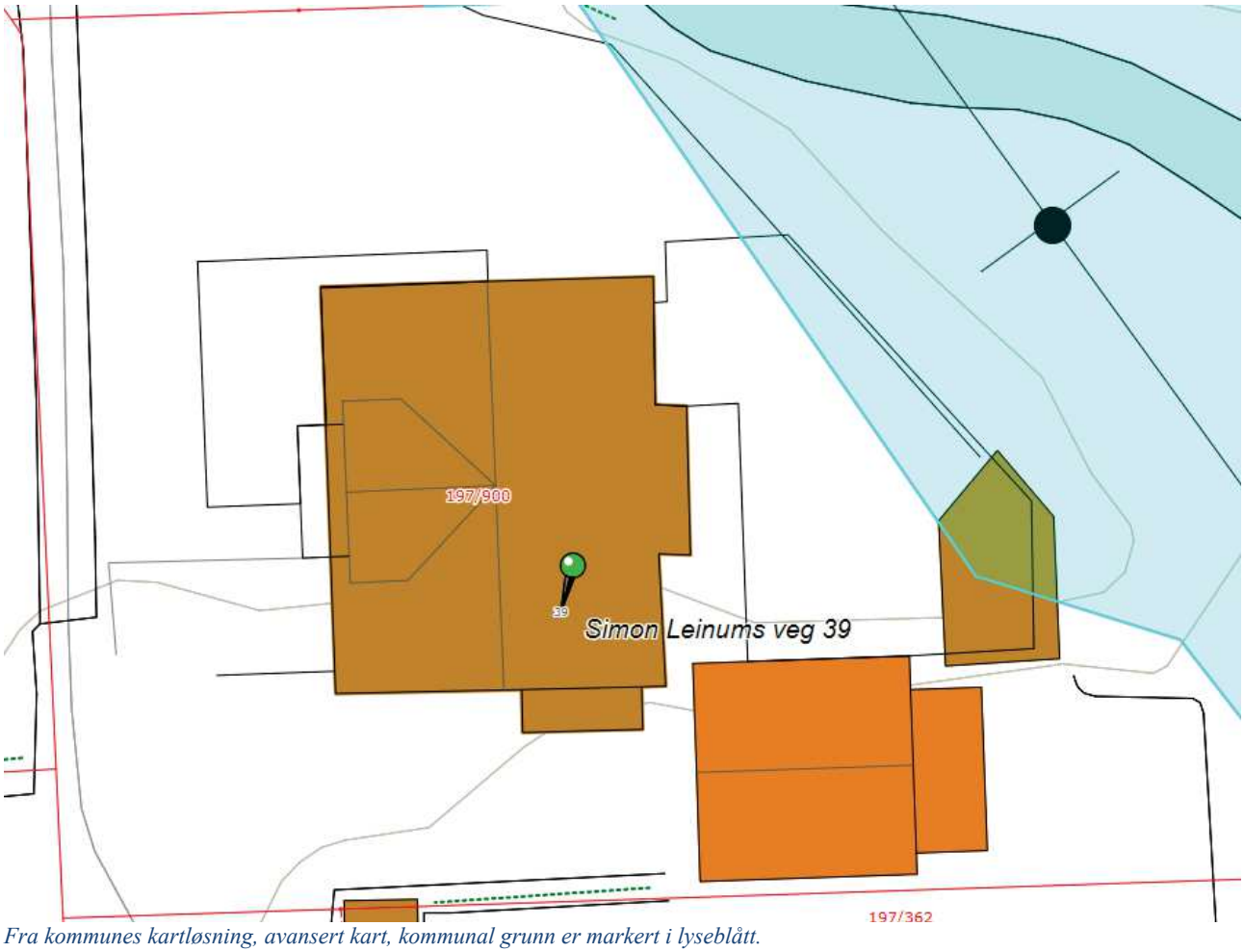
Situasjonsplan, vedlagt godkjent søkand om oppføring av bolig.



Plan-, snitt- og fasadetegning, garasje, sist godkjent situasjon



Fra kommunens kartløsning, avansert kart, BlomOBLIQUE/Skråbilder



Fra kommunes kartløsning, avansert kart, kommunal grunn er markert i lyseblått.

Henvendelser kan gjøres til Kristoffer Olufsen Stålby som kan kontaktes på e-post: Kristoffer.olufsen.stalby@trondheim.kommune.no. Vennligst oppgi saksnummer HENV-24/80123 ved alle henvendelser.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Kristoffer Olufsen Stålby
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Mikal Remman
Simon Leinums veg 39

N-7088 HEIMDAL

VARSEL OM PÅLEGG

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Wenke Sølberg	11/31238 oppgis ved alle henvendelser		24.06.2011

Simon Leinums veg 39, ulovlig opparbeidelse av veg og ulovlig bruk av bolig - varsel om pålegg

Byggesakskontoret har registrert at det på ovennevnte eiendom er gjennomført tiltak, som ikke er i samsvar med vedtak i delegasjonssak nr. FBR DB 2202/06 og plan – og bygningslovgivningen for øvrig.

Tiltakene gjelder ulovlig anlegg av veg og ulovlig bruk av bolig.

I vedtak i delegasjonssak nr. FBR DB 2202/06 er det vist til reguleringsplanen for eiendommen, R 1065 ag, og påpekt følgende:
”Vi minner om rekkefølgebestemmelsene til reguleringsplanen (§ 6), som sier at felles adkomstveger, felles gangveg og snarvegen som forbinder gangveg G1 og turveg T1, skal være opparbeidet som vist i planen før ny boligbebyggelse kan tas i bruk. Dvs. at det ikke kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen før dette er utført.”

Byggesakskontoret er kjent med at adkomstveg m.m til boligen allerede er opparbeidet og at boligen på eiendommen er tatt i bruk.

Byggesakskontoret mottok anmodning om ferdigattest for boligen fra Idehus Trondheim AS 27.03.08. Denne ble avslått med henvisning til at det ikke var dokumentert at ovennevnte rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanen var oppfylt.

05.06.08 mottok Byggesakskontoret søknad om tillatelse til tiltak for opparbeidelse av felles adkomstveier, gangvei og turvei til Simon Leinums vei 39 ved Idehus Trondheim AS. Søknaden var mangelfull og ble ikke komplettert innen fristen. Søknaden ble derfor slettet fra vårt arbeidsprogram 18.09.09.

Situasjonen er at det per i dag verken foreligger brukstillatelse/ferdigattest for boligen og at adkomstveien m.m til eiendommen ikke er godkjent. Da vegen allerede er opparbeidet og boligen tatt i bruk, foreligger det forhold som er i vesentlig strid med plan - og bygningslovgivningen.

Anlegg av vei er søknadspliktig, jf. plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav l), og skulle således ikke vært opparbeidet før søknad var sendt kommunen, og kommunen deretter hadde gitt

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

tillatelse. Byggesakskontoret kan ikke se at forskriftsmessig søknad er innkommet, og tiltaket anses dermed for å være i vesentlig strid med plan- og bygningslovgivningen.

I samsvar med forvaltningsloven § 16, jf. plan- og bygningsloven § 32-2, varsles De om at pålegg etter plan- og bygningsloven § 32-3 om retting av de ulovlige forhold vil bli vurdert, dersom ikke forskriftsmessig søknad er innkommet/det ulovlige forhold er rettet innen **22.07.2011**. De har anledning til å uttale Dem **innen samme frist**.

I samsvar med Trondheim kommunes gebyrregulativ for saksbehandling m.m. pkt. B11, kan det for tiltak som utføres i strid med plan- og bygningslovgivningen, ilegges et behandlingsgebyr for det merarbeid det ulovlige tiltaket medfører. I samsvar med forvaltningsloven § 16, jf. plan- og bygningsloven § 32-2, varsles De om at slikt forhøyet gebyr vil bli vurdert ilagt. De har anledning til å uttale Dem innen 3 uker. Utdrag av gebyrregulativet vedlegges til orientering.

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på det straffeansvar som kan inntre ved overtredelse av plan- og bygningslovgivningen, jf. plan- og bygningsloven § 32-9. Lovbestemmelsene vedlegges til orientering.

Henvendelse vedrørende saken kan gjøres til Wenke Sølberg som kan treffes på telefon 72542500. Det er viktig at De ved alle henvendelser oppgir saksnummeret 11/31238. Forespørsler vedrørende søknadspliktige tiltak og søknadsprosessen for øvrig bes rettet til bytorget, Erling Skakkes gate 14, tlf 72542500.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Wenke Sølberg
jurist

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Utdrag fra plan- og bygningsloven
Utdrag fra gebyrregulativ for saksbehandling m.m. for 2011

Kopi med vedlegg:
Idehus Trondheim AS, Hornebergveien 7, 7038 Trondheim

Utdrag fra plan- og bygningsloven:

Kapittel 32. Ulovlighetsoppfølging

§ 32-1. Plikt til å forfølge ulovligheter

Kommunen skal forfølge overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven.

Er overtredelsen av mindre betydning, kan kommunen avstå fra å forfølge ulovligheten. Beslutning om dette er ikke enkeltvedtak.

I kraft 1 juli 2010, se § 34-3.
Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

§ 32-2. Forhåndsvarsel

Den ansvarlige skal varsles før pålegg gis, tvangsmulkt vedtas eller forelegg utferdiges, og gis anledning til å uttale seg innen en frist som ikke skal være kortere enn 3 uker. Forhåndsvarsel skal gis skriftlig.

Forhåndsvarselet skal opplyse om at dersom ulovlige forhold ikke rettes innen fristen, vil forholdet kunne følges opp med pålegg om retting, pålegg om stans eller vedtak om tvangsmulkt. Forhåndsvarselet skal videre opplyse om at et eventuelt pålegg som ikke etterkommes innen fastsatt frist, også vil kunne følges opp med forelegg som kan få samme virkning som rettskraftig dom.

I kraft 1 juli 2010, se § 34-3.
Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

§ 32-3. Pålegg om retting og pålegg om stans

Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, samt stansing av arbeid.

Ved utferdigelsen av pålegg skal det settes frist for oppfyllelse.

Samtidig med utferdigelsen av pålegg kan det fastsettes tvangsmulkt. Ved utferdigelse av pålegg gis opplysning om at pålegget vil kunne følges opp med forelegg som kan få virkning som rettskraftig dom.

Endelig pålegg kan tinglyses som en heftelse på den aktuelle eiendom.

I kraft 1 juli 2010, se § 34-3.
Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

§ 32-4. Pålegg om stans og opphør med øyeblikkelig virkning

Om nødvendig kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om stans av arbeid eller opphør av bruk med øyeblikkelig virkning. Slikt pålegg kan gis uten forhåndsvarsel. Om nødvendig kan plan- og bygningsmyndighetene kreve bistand av politiet for gjennomføring av pålegg om stans.

I kraft 1 juli 2010, se § 34-3.
Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

§ 32-5. Tvangsmulkt

Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene fastsette tvangsmulkt for å få gjennomført gitte pålegg innen en særskilt angitt frist. Tvangsmulkten fastsettes samtidig med pålegg om retting og løper fra fristoverskridelsen for retting. Der tvangsmulkt ikke fastsettes samtidig med pålegg, skal det gis eget forhåndsvarsel om tvangsmulkt.

Det kan fastsettes at tvangsmulkten løper så lenge det ulovlige forhold varer, som et engangsbeløp eller som en kombinasjon av løpende mulkt og engangsbeløp. Tvangsmulkten ilegges den ansvarlige for overtredelsen, og tilfaller kommunen. Når det ulovlige forhold er rettet, kan kommunen nedsette eller frafalle ilagt tvangsmulkt.

I kraft 1 juli 2010, se § 34-3.
Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

§ 32-6. Forelegg om plikt til å etterkomme pålegg eller forbud

Plan- og bygningsmyndighetene kan utferdige forelegg om plikt til å etterkomme pålegg mot den som innen fastsatt frist unnlater å etterkomme pålegg eller forbud som er gitt med hjemmel i denne lov. Der det har gått mer enn 6 måneder siden pålegget eller forbudet ble gitt, skal den som forelegget rettes mot gis anledning til å uttale seg før forelegget utferdiges. Forelegget skal gi opplysning om bestemmelsene i andre ledd, og skal, så langt mulig, forkynnes for den det er rettet mot.

Den som forelegget er rettet mot kan reise søksmål mot det offentlige for å få forelegget prøvd. Blir søksmål ikke reist innen 30 dager fra forkynnelsen, har forelegget samme virkning som rettskraftig dom, og kan fullbyrdes etter reglene for dommer. Forelegg kan ikke påklages.

I kraft 1 juli 2010, se § 34-3.
Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

§ 32-7. Tvangsfullbyrdelse

Blir pålegg i rettskraftig dom eller dermed likestilt forelegg ikke etterkommet, kan plan- og bygningsmyndighetene la de nødvendige arbeider utføre for regning av den som dommen eller forelegget er rettet mot uten at det er nødvendig

med kjennelse etter tvangsfullbyrdelsesloven §§ 13-7 og 13-14.

Plan- og bygningsmyndighetenes pålegg etter denne lov er særlig tvangsgrunnlag dersom pålegget gjelder forhold som medfører fare for de som oppholder seg i bygningen eller andre, og pålegget ikke er etterkommet innen fastsatt frist, og kan fullbyrdes etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven § 13-14 uten at dom eller forelegg kreves. Det samme gjelder når midlertidig dispensasjon etter § 19-3 er trukket tilbake, eller når påbudt arbeid som vilkår for midlertidig brukstillatelse etter § 21-10 tredje ledd ikke er utført, eller pålegg om å fjerne eller endre skilt mv. etter § 30-3 ikke er etterkommet innen fastsatt frist.

I kraft 1 juli 2010, se § 34-3.
Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

§ 32-8. Overtredelsesgebyr

Overtredelsesgebyr kan ilegges den som forsettlig eller uaktsomt:

a) prosjekterer eller utfører et tiltak i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov når dette kan føre eller har ført til personskade, vesentlig materiell skade eller skade for miljøet

b) utfører, lar utføre, bruker eller lar bruke tiltak uten at det foreligger nødvendig tillatelse etter denne lov, eller er i strid med vilkårene i slik tillatelse

c) ikke utfører kontroll av tiltak i samsvar med bestemmelser om dette gitt i eller i medhold av denne lov, og gitte tillatelser

d) bruker eller lar bruke byggverk eller del av byggverk eller areal uten at det foreligger nødvendig tillatelse etter denne lov, eller bruken er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, vedtak eller plan

e) prosjekterer, utfører eller lar utføre eller kontrollerer et tiltak etter § 20-1 uten at arbeidet blir forestått av ansvarlige som er godkjent etter § 22-1 og er tildelt ansvarsrett etter § 21-4 tredje ledd

f) gir uriktige eller villedende opplysninger til plan- og bygningsmyndighetene

g) tross skriftlig pålegg ikke oppfyller vilkår for midlertidig dispensasjon etter § 19-3

h) tross skriftlig pålegg ikke oppfyller plikten etter § 31-3 første ledd første punktum til å holde byggverk og installasjoner i stand

i) ikke etterkommer skriftlig pålegg etter § 31-5 om å fjerne bygning eller rester av bygning eller innretning, eller om å rydde tomta

j) tross skriftlig pålegg ikke oppfyller plikten etter § 28-2 til å treffe sikringstiltak

k) ikke etterkommer skriftlig pålegg etter § 29-6 tredje ledd om å treffe tiltak for å avhjelpe ulempe fra bygningstekniske installasjoner

l) ikke etterkommer særskilt pålegg eller forbud, gitt i medhold av plan- og bygningsloven, når kommunen først skriftlig har gjort ham kjent med at overtredelsesgebyr kan inntre hvis forholdet ikke blir brakt i orden innen en fastsatt frist, og denne frist er oversittet.

Overtredelsesgebyr kan også ilegges ved overtredelse av forskriftsbestemmelser gitt i medhold av loven, når det i forskriften er fastsatt at overtredelse av den aktuelle bestemmelse kan medføre overtredelsesgebyr.

Den ansvarlige skal varsles særskilt før overtredelsesgebyr vedtas, og gis anledning til å uttale seg innen en frist som ikke skal være kortere enn 3 uker. Forhåndsvarsel skal gis skriftlig.

Overtredelsesgebyr ilegges den ansvarlige av plan- og bygningsmyndighetene. Overtredelsesgebyret tilfaller kommunen. Oppfyllelsesfristen er 4 uker fra vedtaket ble truffet, med mindre annet er fastsatt i vedtaket.

Når en overtredelse som kan medføre overtredelsesgebyr er begått av noen som har handlet på vegne av et foretak, kan overtredelsesgebyret ilegges foretaket. Dette gjelder selv om det ikke kan anvendes overtredelsesgebyr mot noen enkeltperson.

Departementet gir forskrifter med nærmere regler om gjennomføring av denne bestemmelsen, herunder utmåling, renter og registrering av ilagt overtredelsesgebyr. Det skal fastsettes et maksimumsbeløp for overtredelsesgebyret.

Endelig vedtak om overtredelsesgebyr er tvangsgrunnlag for utlegg.

I kraft 1 juli 2010, se § 34-3.
Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

§ 32-9. Straff

Overtredelser av § 32-8 første ledd som er vesentlige og forsettlige eller grovt uaktsomme, straffes med bøter eller fengsel inntil 1 år. Det samme gjelder ved overtredelse av bestemmelser gitt i medhold av loven når det i forskrift er fastsatt at overtredelse av den aktuelle bestemmelse er straffbar. Ved vurderingen av om en overtredelse er vesentlig, skal det særlig legges vekt på overtredelsens omfang og virkninger og graden av utvist skyld. Dersom personen eller foretaket tidligere er ilagt sanksjon for overtredelse av denne lov eller forskrift gitt i medhold av loven, kan straff anvendes selv om overtredelsen ikke er vesentlig.

Med bøter eller fengsel inntil 1 år straffes også den som forsettlig eller uaktsomt:

a) gir uriktige eller villedende opplysninger til den sentrale godkjenningsordningen, eller

b) setter CE-merke på produkt uten at forutsetningene er til stede, eller omsetter slikt produkt, eller for øvrig ikke gir de opplysninger eller unnlater å gi tilsynsmyndigheten tilgang til produkt, rom, areal eller annet område som anses nødvendig for å kunne føre tilsynet, jf. § 29-7. Medvirkning til omsetning av et slikt produkt sanksjoneres på samme måte.

Ved grove overtredelser kan fengsel inntil 2 år anvendes. Ved vurderingen av om overtredelsen er grov, skal det særlig legges vekt på overtredelsens omfang og virkninger, og graden av utvist skyld.

I kraft 1 juli 2010, se § 34-3.
Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

§ 32-10. Samordning av sanksjoner

Sanksjoner skal stå i rimelig forhold til ulovligheten. Dersom det utferdiges flere ulike typer sanksjoner for samme overtredelse, må disse samordnes slik at overtrederen ikke rammes på en urimelig måte.

Plan- og bygningsmyndighetene kan ikke ilegge den ansvarlige et overtredelsesgebyr dersom den ansvarlige tidligere ved rettskraftig dom eller endelig vedtak er frifunnet eller ilagt strafferettslig reaksjon eller rettighetstap for samme forhold.

I kraft 1 juli 2010, se § 34-3.
Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

Utdrag fra gebyrregulativ for saksbehandling m.m. for 2011:

(fullstendig betalingsregulativ finner du på www.trondheim.kommune.no/byggesak eller fås ved henvendelse til Bytorget i Erling Skakkes gate 14/ Munkegata 10)

B11 ULOVLIG BYGGEARBEID OG ØVRIGE BRUDD PÅ PBL

For tiltak som utføres i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningslovgivningen, her under tiltak som utføres i strid med ramme- og/ eller igangsettingstillatelse, kan det ilegges et behandlingsgebyr for merarbeid iht. timesatser beskrevet i pkt A3 og minimum **kr 4.650,-**.

Gebyret skal belastes den ansvarlige.

Det forhøyde gebyret skal dekke kommunens gjennomsnittlige merutgifter ved behandling av ulovlighetssaker.

Gebyret kan vurderes nedsatt på samme vilkår som i regulativets punkt A9.

A3 BETALINGSPLIKT OG TIMESATSER

Alle som får utført tjenester etter dette regulativet skal betale gebyr.

For plansaker skal det avtales i oppstartsmøte hvem som skal betale gebyret og om det skal gis fratrekk fra satsene, jf regulativets punkt C.

For søknader/arbeider som ikke dekkes av de vedtatte satser eller når arbeidet krever unormalt stor arbeidsmengde på grunn av ekstra kontroller o.l., kan gebyret beregnes etter medgått tid.

Følgende timesatser benyttes når gebyret beregnes etter medgått tid:
For arbeider i marken betales **kr 1.720,-** pr. time og for kontorarbeid **kr 925,-** pr. time.
For arbeider som krever spesiell faglig kompetanse faktureres arbeidet etter faktiske utgifter.

VIKTIG SALGSINFORMASJON

Dokumentsamling til salgsoppgave

Simon Leinums veg 39

Selger av eiendommen er tre forsikringsselskaper. Selskapet har overtatt eiendommen i forbindelse med en reklamasjonssak mellom tidligere kjøper og selger/selgers forsikringsselskaper. Reklamasjonssaken var gjenstand for rettslig tvist, hvor partene kom til forlik på heving av kjøpet før hovedforhandling. Alle skadedokumenter/tekniske vurderinger er fremlagt her, dersom det er ønskelig med kopi av ytterligere dokumenter knyttet til rettstvisten, ta kontakt med megler.

Reklamasjonssaken knyttet seg til flere forhold, bl.a.:

- Ferdigattest er gitt på uriktig grunnlag, boligen har ikke to varmekilder, bærevegg i kjeller er ikke oppført som på tegning, deler av uteområdet er gjort utenfor byggegrense
- endring i bærende konstruksjon
- revet pipe
- Omtrent to meter av hushjørnet på østsiden befinner seg i byggeforbud sone. Mangler dispensasjon for dette.
- Støttemur er plassert utenfor byggegrensen og over kommunal vannledning. Deler ligger på gang/ sykkelvei.
- Garasje er ikke oppført i samsvar med tegninger, foreligger ikke ferdigattest, plassert for nære byggegrense. Bod i tilknytning til garasje i strid med byggegrensen.
- Feil/ avvik garasje
- Feil fall inn mot garasje, regnvann/snø kommer inn i garasjen
- Gapahuk, levegg og platting ikke bygemeldt og plassert utenfor byggegrensen
- Levegg i eiendomsgrensen, strid med byggegrensen og ligger i område for høyspentledninger
- Terrengendring ikke i samsvar med godkjente tegninger
- Dreneringsrenne fryser, feil/ mangler med varmekabel
- Bul på gulvet foran kjøleskapet, lekkasje
- Skjeggkre i boligen
- Avvik på stikkledning, vann og avløskart viser ikke plassering, lagt under konstruksjon
- Markedsført boligen med uriktig antall soverom
- Markedsført boligen med utleie, det må etableres en dør, ikke opplyst om at det må større tiltak til, det må på plass søknad med ansvarsrett, dokumentasjon rundt våtrom, dette ble det ikke opplyst om. Feil å markedsføre boligen med utleie.

- Bruksendring i kjeller

Selskapet har ikke bodd i boligen og har ingen eller begrenset kjennskap til dens kvaliteter og tilstand utover det som fremkommer av innhentede rapporter. Det forventes at interessenter setter seg nøye inn i vedlagte dokumenter og at det foretas grundige undersøkelser av eiendommen og sakens dokumenter, gjerne i samråd med fagkyndig. Det anbefales gjennomgang av byggesak og ulovlighetsoppfølging.

Det kan forekomme avvik utover de som fremkommer av vedlagte dokumenter. Det tas forbehold om at vedlagte dokumenter ikke er komplett og at det kan være ytterligere avvik.

Eiendommen vil *ikke* bli ytterligere ryddet eller rengjort før salg/overtagelse.

Eiendommen har førsterisiko bygningsforsikring inntil kr 4 520 000.

NB! Det gjøres oppmerksom på at det er en pågående ulovlighetsoppfølging på flere av tiltakene på eiendommen. Kjøper av eiendommen må følge opp dette overfor Trondheim kommune/ plan og bygningsetaten. Se innsyn på nett vedr. saken:

https://trondheim.innsynsportal.no/postjournal-v2/fc010204-2c07-4f3c-a8ef-879ec218111c?params=%7B%22proceeding%22%3A%7B%22propertyIdentification%22%3A%7B%22propertyNr%22%3A197%2C%22useNr%22%3A900%7D%7D%7D

Dokumentliste:

1. Tilstandsrapport – innhentet i forbindelse med salg i 2023
2. egenerklæring – innhentet i forbindelse med salg i 2023
3. Byggesak, ulovlighetsoppfølging
4. Skaderapport, Frøyland Bygg og skade, 23.10.23
5. Prisoverslag
6. Pristilbud, Stein Trondheim, 01.03.24
7. Tilbud bytte av gulv, Knudsen, 08.04.24
8. bilder vannskade gulv
9. Kostnader ifbm undersøkelse av bærende konstruksjon
10. Notat, Vizplan, arkitekt Bjørn Hatlen, 19.08.24 med bilag
11. Befaringsnotat, udatert, usignert, samling av vann foran garasje
12. tilbud, Skansen elektro, 27.11.24
13. Pristilbud, Din vaktmester, 30.06.25
14. reklamasjonsrapport Emil Svea, 29.08.25

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Simon Leinums veg 39
7088 HEIMDAL

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig med utleie
Byggeår: 2008
Areal (BRA): 218 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	28	10	0	2

Supertakst

GNR: 197 BNR: 900

Kjartan Korshavn
Takst-Forum Trøndelag AS

kk@tft.no
416 05 438

Simon Leinums veg 39
7088 Heimdal

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/6019

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting: Balkong

Oppsummering

TG-2 er satt pga. at rekkverk er for lavt iht dagens referansenivå på 100 cm. Rekkverk ble målt til ca. 91 cm.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Delvis innredet loft med dører/ åpninger til knevegger og luke til loft.
Det gjøres oppmerksom på at kontrollen ble stedvis begrenset og det er blant annet kun foretatt en visuell observasjon via loftsluke i himling. Det registreres stedvis manglende tetting ved skjøter, manglende dampsperre og utette overganger ifbm. gjennomføringer. Det mangler isolasjon i yttervegg ved lufteventil.
En utbedring av ovennevnte forhold anbefales.
TG-2 er satt pga. utilstrekkelig innfesting, stedvis åpninger, manglende dampsperre og isolasjon.

Kjøkken: Utleiedel

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken fra opprinnelig byggeår.
Det er svellinger i benkeplate og skrog under skyllekum.
TG-2 er satt pga. bruksslitasje.

Trapp

Oppsummering

Det registreres knirk i trapp. Det er ikke etablert håndløpere langs vegg, iht. dagens forskriftskrav.
Tiltak for å bedre personsikkerhet anbefales.
TG-2 er satt pga. manglende håndløper langs vegg.

Varmtvannsbereder: Utleiedel

Oppsummering

Selger opplyser at bereder er fra 2013.
Bereder var ikke synlig for kontroll på befaringsdagen og det er derfor ikke konkludert med tilstandsgrad.
Adkomst til bereder bør etableres for inspeksjon.

Våtrom: Bad/ vaskerom

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er mindre enn 25mm fra topp flis ved sluk til topp flis ved dør. Det registreres svelling i dørforing pga. fuktopptrekk. Det registreres stedvis "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Det anbefales å undersøke muligheten for å bedre vannsikkerheten på rommet/ tetting ved dør.
TG-2 er satt pga. fallforhold og bom i gulvflis.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke tilfredsstillende tetting rundt rørføringer til servant mot kald sone (åpent inn til treverk).
Over halvparten av forventet funksjonstid på tettesjiktet har passert, og vil gi økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann, og undersøke muligheten for bedre tetting rundt rørføring.
TG-2 er satt pga. alder og utett rørføring.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det ble registrert svellinger i underskap til skyllekum. Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
TG-2 er satt pga. skader i underskap og manglende drensåpning til innebygd sisterne.

Våtrom: Bad 2. etg.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det bemerkes åpning rundt rørføring til servanter.
Over halvparten av forventet funksjonstid på tettesjiktet har passert, og vil gi økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.
Det anbefales å fortsatt benytte badekar for å begrense overflater belastningen med fritt vann.
TG-2 er satt pga. alder og utette rørføringer til servanter.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
TG-2 er satt pga. manglende drensåpning til innebygd sisterne.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmuren er oppført i esp-elementer og er derfor utforet/ gjennkledd. På bakgrunn av dette vil innvendig og utvendig grunnmur ikke være synlig, og eventuelle riss/sprekker i grunnmur vil ikke la seg påvise.
TG-IU er satt pga. at grunnmur ikke er synlig for kontroll.

Varmesentral

Oppsummering

Selger opplyser at varmepumpe ble etablert i ca. 2020.
Det er ikke foretatt tiltstandsvurdering annet enn opplysninger gitt fra selger.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Kjelleretasje er opprinnelig godkjent som garasje/ sportsbod, men er medregnet som P-rom pga. dagens bruk. Dette er søknadspliktige tiltak, og er ikke byggemeldt og godkjent.
Det er foretatt endringer fra opprinnelig planløsning i 1. etasje og loft. Disse endringene gjelder kun innenfor boligens hoveddel og vurderes å ikke være søknadspliktige tiltak.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for opprinnelig planløsning, datert 20.08.2013.
Det foreligger ikke ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse på dagens bruk etter endringer fra opprinnelig byggeår.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Rom benevnt som soverom i kjeller er mindre enn anbefalt størrelse. Begge soverommene tilfredsstiller ikke krav til dagslysforhold/ utsyn og oppfyller dermed ikke krav til rom for varig opphold.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.6.2023

Rapportdato
16.6.2023

Hjemmelshavere

Navn: [redacted]

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Kjartan Korshavn**	Telefon:	**416 05 438**
Firma:	**Takst-Forum Trøndelag AS**	Dato:	**16.6.2023**
Adresse:	**Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**	Epost:	**kk@tft.no**

Informasjon om boligen

Adresse:	**Simon Leinums veg 39, 7088 Heimdal**				
Kommunenr:	**5001**	Gårdsnr:	**197**	Bruksnr:	**900**
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	
Festenr:					
Byggeår:	**2008** - Kilde: Eier				
Boligtype:	**Enebolig med utleie**				

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur oppført med støpt betong i esp-elementer. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke kombinert med trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	75	63	12	Entré, stue/ kjøkken inkl. gang, bad, 2 soverom og gang/ trapp.	2 teknisk-rom.
1. etasje	87	87	0	Entré/ trapp, bad, soverom og stue/ kjøkken.	
Loft	56	56	0	Loftstue, 3 soverom og bad.	
Totalt	**218**	**206**	**12**		

Kommentar til arealberegning

Rombenevnelser er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.
Kjeller er opprinnelig godkjent som sportsbod/ garasje, men er medregnet som P-rom pga. dagens bruk.
Utover ovennevnte areal er det en garasje på ca. 29,5 m² med et tilhørende loftsetasje med et gulvareal på ca. 20 m².

6. Hovedrapport

6.1 Drenering — TG-1

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering

Ingen synlige avvik ble registrert.

6.2 Grunnmur og fundament — TG-IU

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Esp-element
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av grunnmur og fundament

Grunnmuren er oppført i esp-elementer og er derfor utforet/ gjennkledd. På bakgrunn av dette vil innvendig og utvendig grunnmur ikke være synlig, og eventuelle riss/sprekker i grunnmur vil ikke la seg påvise.
TG-IU er satt pga. at grunnmur ikke er synlig for kontroll.

6.3 Støttemur — TG-1

Beskrivelse

Støttemur oppført i naturstein.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

Oppsummering av støttemur

Ingen synlige avvik ble registrert.

6.4 Rom under terreng — TG-1

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

Oppsummering av rom under terreng

Selger opplyser at kjeller ble innredet i 2013. Kjeller ligger delvis under bakkenivå.
Det er kun ventilering via spalteventiler på vindu.
Hulltaking er foretatt på utlektet vegg på utleiedel, og undersøkelsen viste ingen tegn til fukt i konstruksjonen ved kontrollpunkt.
Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere klaffventiler/ bedre ventileringen av rom under terreng. Det gjøres oppmerksom på at gjennkledde konstruksjoner under terreng er å betrakte som risikokonstruksjoner med fare for magasinering av fukt som kan oppstå ved evt. kondensering, fuktopptrekk fra grunnen eller svikt i utvendig fuktsikring/drenering.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Balkong — TG-2

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2 er satt pga. at rekkverk er for lavt iht dagens referansenivå på 100 cm. Rekkverk ble målt til ca. 91 cm.

6.6 Balkong, terrasse, platting: Terrasse/ platting — TG-1

Type	Platting, Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

Ingen synlige avvik ble registrert.

6.7 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse

Vinduer og terrassedører med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører

Vinduer fra 2005/ 2006 i følge datostempling i glass.
Ingen vesentlige avvik ble registrert.

6.8 Yttervegger — TG-1

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
Der det er foretatt ble det ikke registrert tegn til avvik.
Ingen synlige avvik ble registrert på bygningsdelen.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging) — TG-2

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

Delvis innredet loft med dører/ åpninger til knevegger og luke til loft.
Det gjøres oppmerksom på at kontrollen ble stedvis begrenset og det er blant annet kun foretatt en visuell observasjon via loftsluke i himling. Det registreres stedvis manglende tetting ved skjøter, manglende dampsperre og utette overganger ifbm. gjennomføringer. Det mangler isolasjon i yttervegg ved lufteventil.
En utbedring av ovennevnte forhold anbefales.
TG-2 er satt pga. utilstrekkelig innfesting, stedvis åpninger, manglende dampsperre og isolasjon.

6.10 Renner og nedløp — TG-1

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp

Ingen synlige avvik ble registrert.

6.11 Takkonstruksjon — TG-1

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon

Ingen vesentlige avvik ble registrert. For videre omtale, se pkt. Loft.

6.12 Taktekking — TG-1

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken, Annet

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking

Det registreres stedvis mosegroing på takstein.

6.13 Utstyr på tak — TG-1

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak

Ingen synlige avvik ble registrert.

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

Ingen vesentlige avvik ble registrert.

6.15 Kjøkken: Utleiedel

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkken fra opprinnelig byggeår. Det er svellinger i benkeplate og skrog under skyllekum. TG-2 er satt pga. bruksslitasje.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

6.16 Kjøkken: Hoveddel

Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning fra opprinnelig byggeår. Innredning fremstår i normal tilstand, med normale bruksslitasje iht alder.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Kjelleretasje er opprinnelig godkjent som garasje/ sportsbod, men er medregnet som P-rom pga. dagens bruk. Dette er søknadspliktige tiltak, og er ikke byggemeldt og godkjent. Det er foretatt endringer fra opprinnelig planløsning i 1. etasje og loft. Disse endringene gjelder kun innenfor boligens hoveddel og vurderes å ikke være søknadspliktige tiltak.	

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det foreligger ferdigattest for opprinnelig planløsning, datert 20.08.2013. Det foreligger ikke ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse på dagens bruk etter endringer fra opprinnelig byggeår.	

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Rom benevnt som soverom i kjeller er mindre enn anbefalt størrelse. Begge soverommene tilfredsstiller ikke krav til dagslysforhold/ utsyn og oppfyller dermed ikke krav til rom for varig opphold.	

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Trapp TG-2

Beskrivelse
Innvendige trapper er åpne tretrapper.

Er det manglende rekkverk?	Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei

Mangler håndløper i trappeløp?	Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp
Det registreres knirk i trapp. Det er ikke etablert håndløpere langs vegg, iht. dagens forskriftskrav. Tiltak for å bedre personsikkerhet anbefales. TG-2 er satt pga. manglende håndløper langs vegg.

6.19 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør

Kloakk er ikke luftet over tak. Det er stakeluke i kjeller.

6.20 Vannledninger — TG-1

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger

Det er foretatt arbeider i 2013 ifbm. etablering av utleiedel i kjeller.
Det er etablert fordelerskap på bad/ vaskerom i hoveddel, samt åpen rørfordeling (uten skap) i utleiedel og på teknisk rom i hoveddel.
Det bemerkes skade på varerør oppvaskkum på kjøkken. Det gjøres oppmerksom på at teknisk-rom i hoveddel ikke tåler belastningen ved en evt. lekkasje slik oppbyggingen er på nedre del av vegg. Det anbefales å bedre vannsikkerheten på rommet for å unngå følgeskader ved en evt. lekkasje fra vannrør eller bereder.

6.21 Elektrisk: Utleidel — TG-1

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Selger opplyser at sikringsskap ble etablert i 2013.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.
Det er foretatt en utvidet el-kontroll etter befaringsdagen, uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er basert på denne kontrollen.

6.22 Elektrisk: Hoveddel — TG-1

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Det foreligger samsvarserklæring for:
"Utarbeidelse av ny dokumentasjon på hus med sokkel og garasje. Total gjennomgang på det elektriske anlegget og ny kurs til jacuzzi" datert 14.05.2020 og "Installasjon av elbillader i garasje" datert 05.01.2021. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring fra opprinnelig byggeår.
Det er foretatt en utvidet el-kontroll etter befaringsdagen, uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er basert på denne kontrollen.

6.23 Varmesentral TG-IU

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Når var siste service på anlegget?

Selger opplyser at det nettop er foretatt service.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral

Selger opplyser at varmepumpe ble etablert i ca. 2020.
Det er ikke foretatt tiltstandsvurdering annet enn opplysninger gitt fra selger.

6.24 Varmtvannsbereder: Utleiedel TG-2

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder TG-2

Selger opplyser at bereder er fra 2013.
Bereder var ikke synlig for kontroll på befaringsdagen og det er derfor ikke konkludert med tilstandsgrad.
Adkomst til bereder bør etableres for inspeksjon.

6.25 Varmtvannsbereder: Hoveddel TG-1

Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2007

Størrelse

300 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

Ingen synlige avvik ble registrert.

6.26 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Når var siste service på anlegget?

Selger opplyser at det er foretatt filterskifte for 1,5 år siden

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon

Ingen synlige avvik ble registrert.

6.27 Våtrom: Bad utleiedel

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater TG-1

Selger opplyser at badet ble etablert i 2013. Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Vannsikkerheten vurderes å være ivaretatt pga. forhøyet dørterskel, forutsatt at tettesjikt er ført opp til terskel.
Det bemerkes misfarget fugemasse (svertesopp/ muggsopp) i dusj som anbefales fjernet.
Det bemerkes sprekk i silikonfuger på toalett som anbefales utbedret.

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-1

Ingen synlige avvik ble registrert.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servant i servantskap, infellbare dusjdører og veggmontert toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Ingen synlige avvik ble registrert.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Avtrekk er styrt med fuktføling og en funksjonstest er derfor ikke foretatt.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt TG-1

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig. Lyd/ brannvegg mot hoveddel. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er fremlagt dokumentasjon på arbeid utført av rørlegger.	

6.28 Våtrom: Bad/ vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er mindre enn 25mm fra topp flis ved sluk til topp flis ved dør. Det registreres svelling i dørforing pga. fuktopptrekk. Det registreres stedvis "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Det anbefales å undersøke muligheten for å bedre vannsikkerheten på rommet/ tetting ved dør.
TG-2 er satt pga. fallforhold og bom i gulvflis.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Det er ikke tilfredsstillende tetting rundt rørføringer til servant mot kald sone (åpent inn til treverk). Over halvparten av forventet funksjonstid på tettesjiktet har passert, og vil gi økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann, og undersøke muligheten for bedre tetting rundt rørføring.
TG-2 er satt pga. alder og utett rørføring.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant i servantskap, benkeplate med skyllekum, infellbare dusjdører og veggmontert toalett.	

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

Det ble registrert svellinger i underskap til skyllekum. Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
TG-2 er satt pga. skader i underskap og manglende drensåpning til innebygd sisterne.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Badet er oppført med stålsvill, slik at fuktmåling i bunnsvill ikke lot seg gjøre. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.	

6.29 Våtrom: Bad 2. etg.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det bemerkes åpning rundt rørføring til servanter. Over halvparten av forventet funksjonstid på tettesjiktet har passert, og vil gi økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer. Det anbefales å fortsatt benytte badekar for å begrense overflater belastningen med fritt vann. TG-2 er satt pga. alder og utette rørføringer til servanter.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servanter i servantskap, badekar/ boblebad og veggmontert toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. TG-2 er satt pga. manglende drensåpning til innebygd sisterne.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til våtsonen er tilgjengelig via knevegg. Undersøkelsen viste ingen tegn til fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

6.30 Øvrig

Beskrivelse

Garasje oppført med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig liggende panel. Taket har saltaksform tekket med takstein. Det er montert en leddport med portåpner. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av garasje, da det er igjen gjenstående arbeid som blant annet taktekking over bod, el-anlegg og arbeid på loftsetasje.

6.31 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.32 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.33 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.34 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	79230233
Adresse	Simon leinumsveg 39
Postnummer	7088 **Poststed** HEIMDAL
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei
Har du kjennskap til eiendommen?	☒ Ja ☐ Nei
Når kjøpte du boligen?	2008 **Hvor lenge har du bodd i boligen?** 15år0mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Ja ☐ Nei
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Storebrand **Polise/avtalenr.** 8971404
Selger1fornavn	[redacted] **Selger1etternavn** [redacted]

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar Ingen ildsted

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 12.06.2023

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Henninen Elektro AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Sokkeletasje og garasje

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Ny Samsvarserklæring elbil lader.

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar: Åpen via app

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Det skal bygges ut i Kattemskogen, og i den forbindelse skal høyspent legges i bakken. Rekkefølge bestemmelsen sier at dette skal gjøres først.

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Det er et pågående utleieforhold i kjeller. Leiligheten er ikke godkjent hos kommunen. Det må etableres en dør fra kjeller i hoved bolig og inntil sokkel. Dette er avtalt i møte med kommunen

19.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Kjeller som nevnt ovenfor

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 12.06.2023

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Det følger med en annen eiendom, som er tilhørende vei, sør for huset, og vest opp til kongsveien. Terrasse på bakside, er bygd litt utover tomtegrense. For å unngå en knekk i veggen, er det gått litt over grensa for å få en rett vegg.

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☐ Ja

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 12.06.2023

byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no

Fra [redacted]>
Sendt 10. januar 2024 kl.13:37
Til byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Emne Arbeid på enebolig

Hei.

Vårt hus har avvik fra tegningene til de faktiske forholdene.

1. Tegningene viser at det skal være en bærevegg i kjelleren. Denne mangler og ble i følge forrige eier erstattet med et tykkere etasjeskille. Dette har vi ingen dokumentasjon på.

2. Huset er tegnet med et pipeløp, det er ingen pipe her. Ferdigattesten ble også levert huket av med vedovn, kamin o.l, men i følge forrige eier har det aldri vært noen pipe her. Vi har i ettertid fått opplyst at det har vært en gasspeis her, men at det aldri ble gravd ned noen gasstank. Vi har kun elektrisitet som oppvarming. Kan ikke at det foreligger noen søknader på riving av pipa

I følge TEK kravene som gjelder nå kan det se ut til at vi må inn med en alternativ oppvarming i huset. Peis, vannbårenvarme etc. Hva krever kommunen her? Må vi inn med pipe eller annen oppvarming eller er det å søke om riving av pipa uten noen erstatning for varme?

Eksisterende bæring mellom kjeller og 1. etg vil det vel være mulig å få inspisert og søkt inn på nytt?

Forrige eier var også første eier av huset.

Hva krever kommunen her for å få dette i orden?

Jeg er klar over at denne typen svar fra kommunen er gebyrbelagt og ønsker en gjennomgang.

Adressen er
Simon Leinums veg 39
7088 Heimdal
Gnr: 197
Bnr: 900

Mvh
[redacted]

[redacted]

Simon Leinums Veg 39
7088 HEIMDAL

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Kristoffer Olufsen Stålby	HENV-24/80123 oppgis ved alle henvendelser		16.01.2024

Simon Leinums veg 39, svar på henvendelse om avvik fra opprinnelig godkjent vedtak

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	197/900/0/0
Bygningsnummer:	21078700
Innsender:	[redacted]

Vi viser til henvendelse mottatt den 10.01.2024. Utklipp av sist godkjent situasjon for boligen og garasje ligger i nederst.

Når det gjelder endring i bærende konstruksjon er dette søknadspliktige endringer som krever ansvar. Om det under bygging eller ved en senere anledning, er prosjektert en ny løsning, er det for Byggesakskontorets del viktig å motta en søknad om disse endringene.

Når det gjelder byggteknisk forskrift (TEK17) § 14-4, tredje og fjerde ledd, står det at «Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom

a) Boenheten oppføres med vannbåren varme, eller

b) Årlig netto energibehov til oppvarming ikke overstiger kravet til passivhus, beregnet etter Norsk standard NS 3700:2013 Kriterier for passiv og lavenergibygninger – Boligbygninger.

Enkelt sagt vi det si at om boligen ikke oppfyller underpunkt a) og b), skal det være skorstein. Om det er prosjektert en ny løsning, som ikke er omsøkt, enten under oppføring av bolig eller senere er dette en søknadspliktig endring. Byggesakskontoret kan ikke godkjenne en søknad som åpenbart er i strid med byggteknisk forskrift (TEK17). Det er anledning til å søke fravik fra de tekniske krav, en slik søknad må være grunngitt. Hvordan kommunen vurderer en slik søknad kan dere lese mer om her.

Begge overnevnte forhold er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven (Pbl.) § 20-1, bokstav b. vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under bokstav a.

Byggesakskontoret kan ikke unngå å se at det er foreligger andre forhold ved eiendommen som kan være søknadspliktige etter plan- og bygningsloven (Pbl.) § 20-1. Vi kan bare uttale oss generelt om dette da vi ikke har nok opplysninger til å gi en spesifikk vurdering, disse forholdene er oppsummert under.

Kjeller er godkjent som tilleggsdel, dvs. det er ikke godkjent som rom for varig opphold. Vi viser til sak 2015/54390, mulig ulovlig leilighet i kjeller. For å kunne ta kjeller i bruk som rom for varig opphold, må det søkes om bruksendring. Ved søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel vil det være vesentlig om det eksisterer en intern forbindelse mellom 1. etasje, kjeller og rommene på disse plan. Eksisterer det ikke en intern forbindelse er dette oppdeling av bruksenheter i boliger jf. plan- og bygningsloven § 20-1, bokstav g.

Det ser ut som om det er gjennomført betydelige endringer i terrenget, rundt eller mot deler av boligen. Dette kan være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-1, bokstav k.

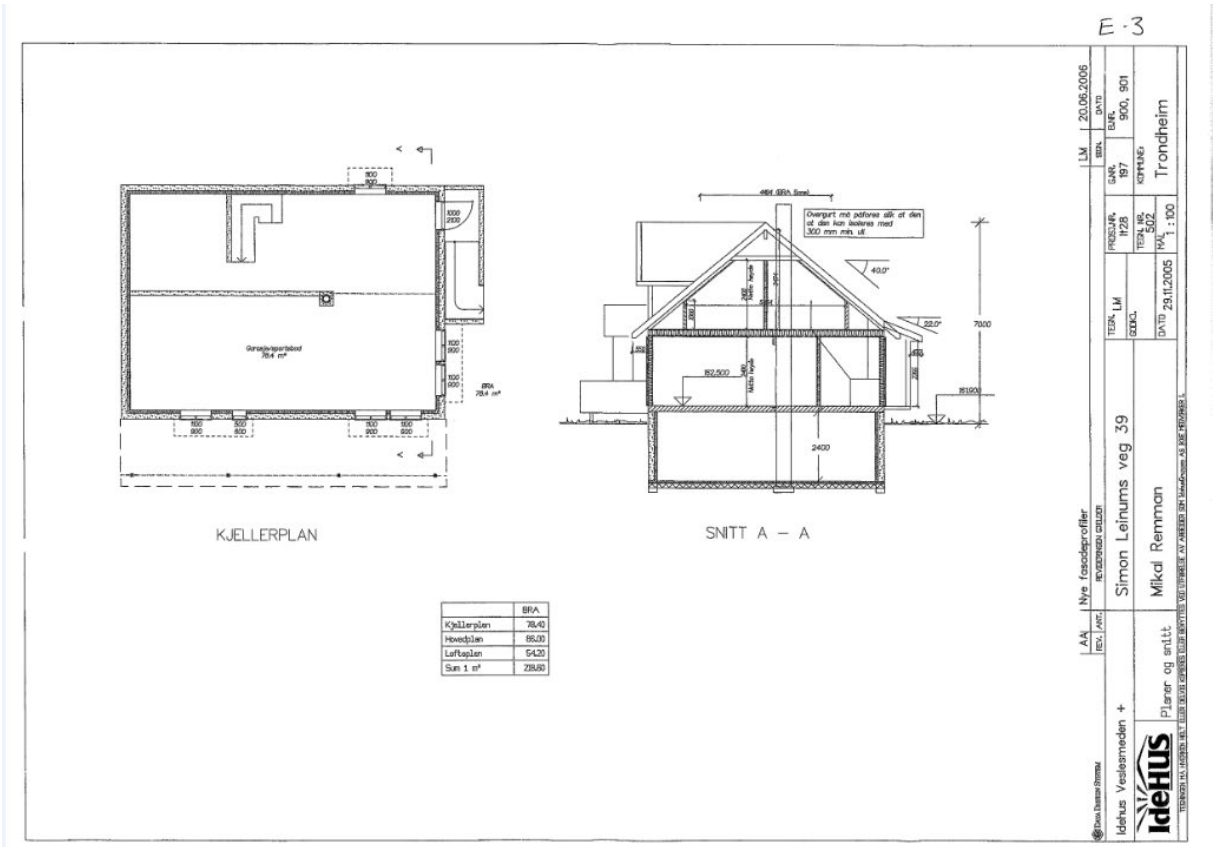
Mot boligens vestlige fasade er det oppført en levegg, denne kan være søknadspliktig. Vi viser til byggesaksforskriften (SAK10), bokstav f.

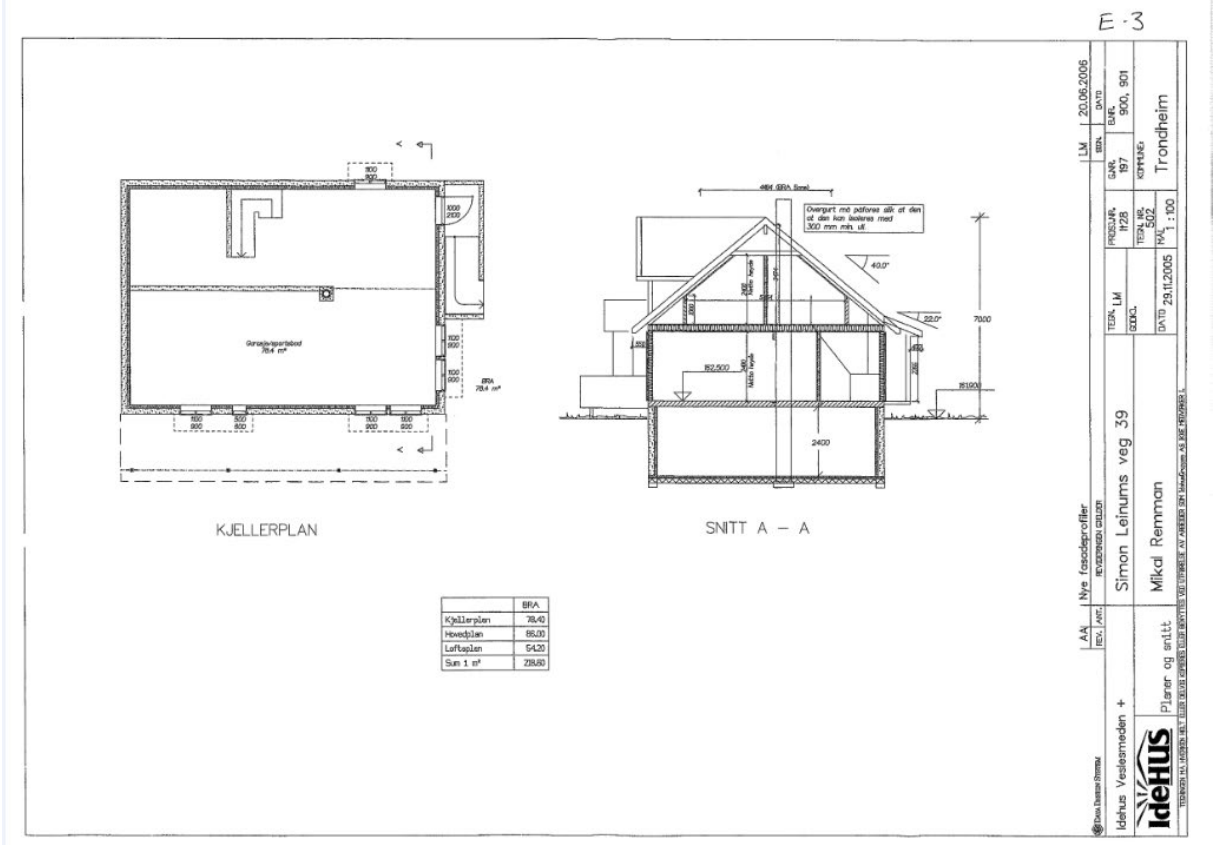
På uteområdet mot boligens østside er ser det ut som om det er opparbeidet terrasse, samt oppført bod og levegg. Det kan også se ut som om dette er oppført i strid med byggegrense og delvis på kommunal grunn.

Omsøkt og oppført garasje mangler ferdigattest. Kommunen tar ikke et eget gebyr for søknad om ferdigattest, da dette dekkes av gebyr for søknad.

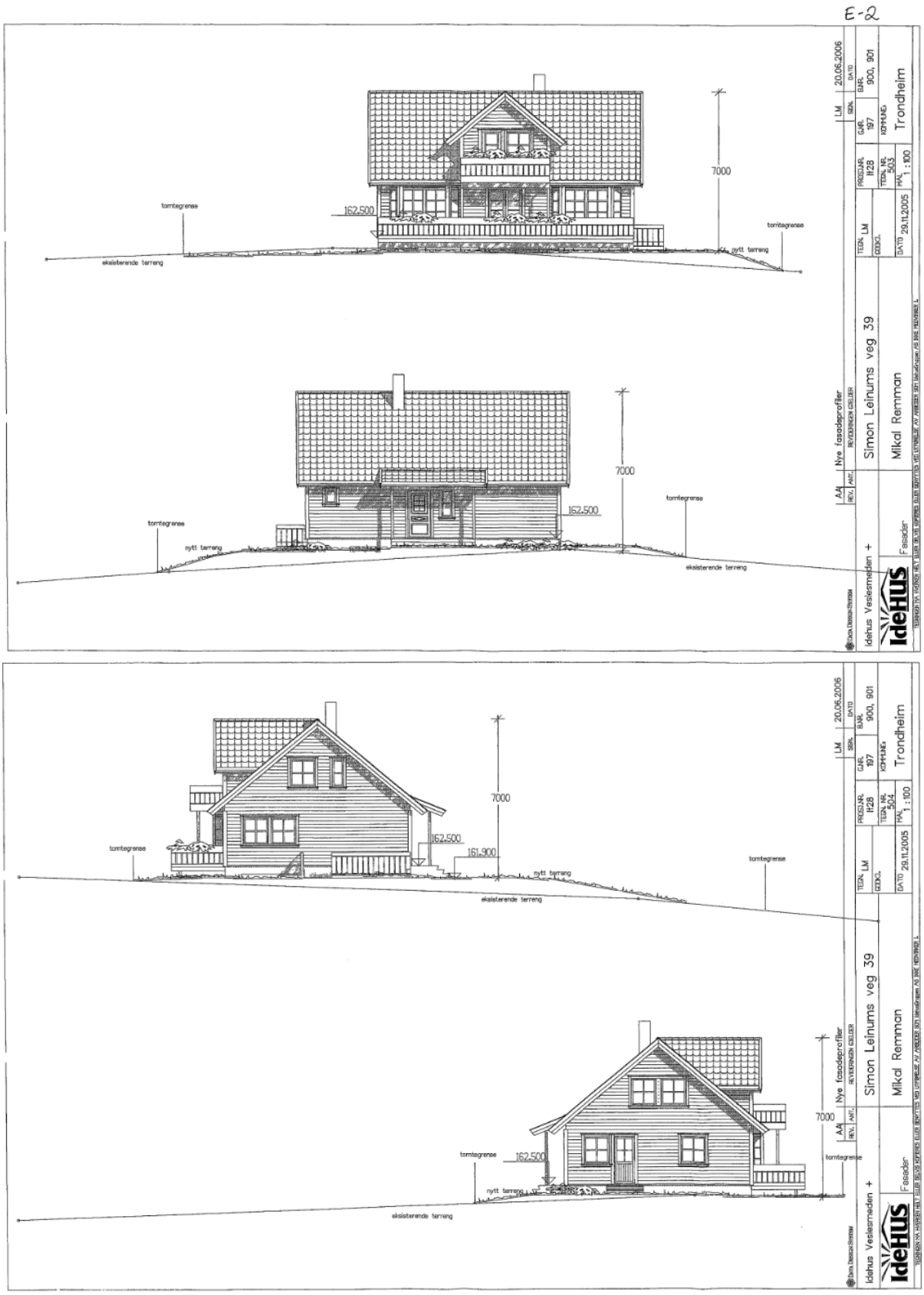
Det kan også være andre forhold vi ikke er kjent med.

For Byggesakskontoret sin del er det viktig at vi mottar en søknad som dokumenterer alle søknadspliktige endringer som er gjort eller som du ønsker å gjøre. Eventuelt kan du bli pålagt å tilbakeføre endringene i tråd med sist gitt tillatelse.

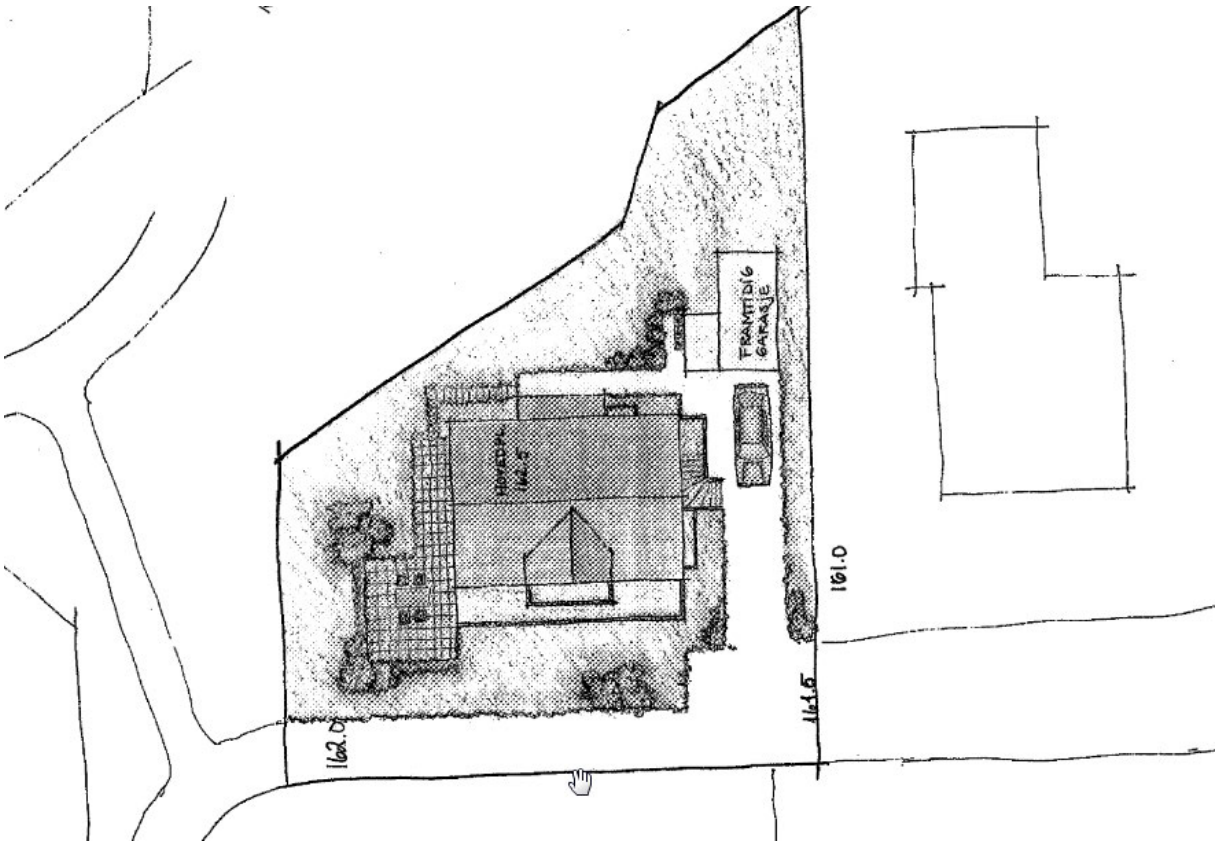




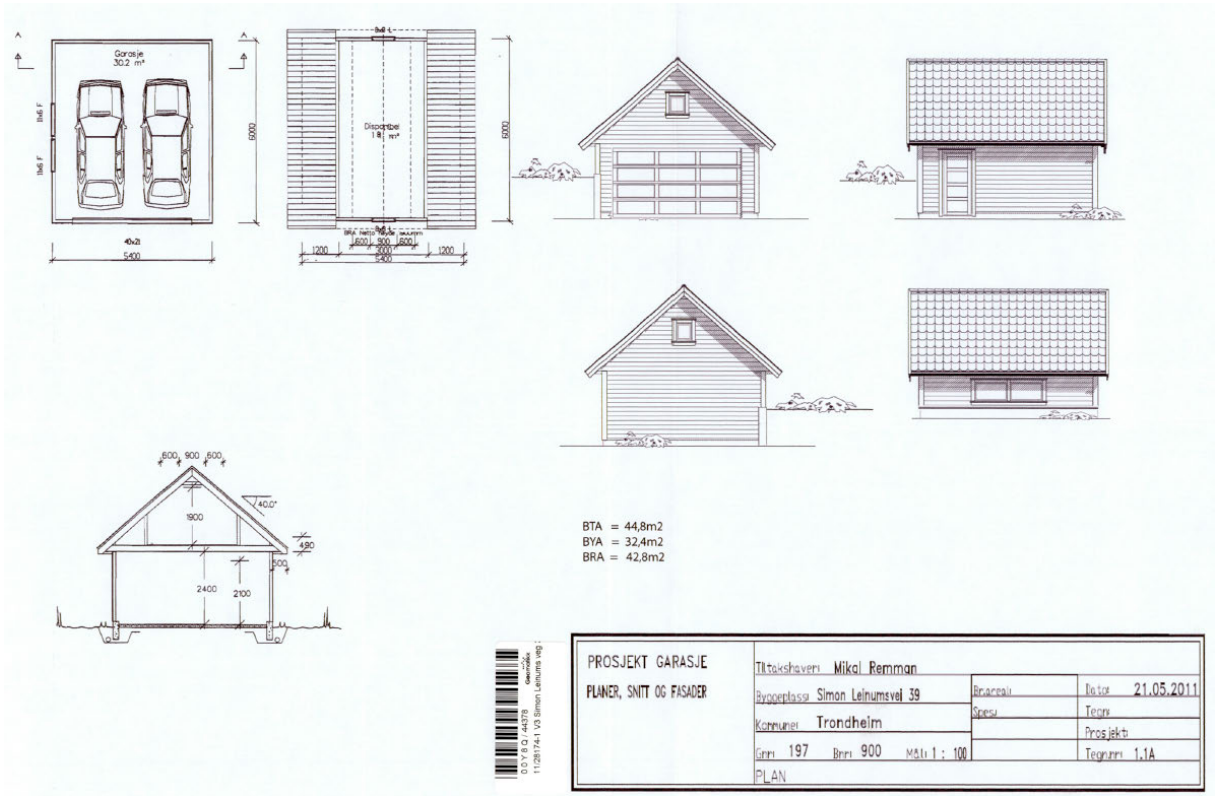
Sist godkjent situasjon, snitt- og plantegninger



Sist godkjent situasjon, fasadetegninger



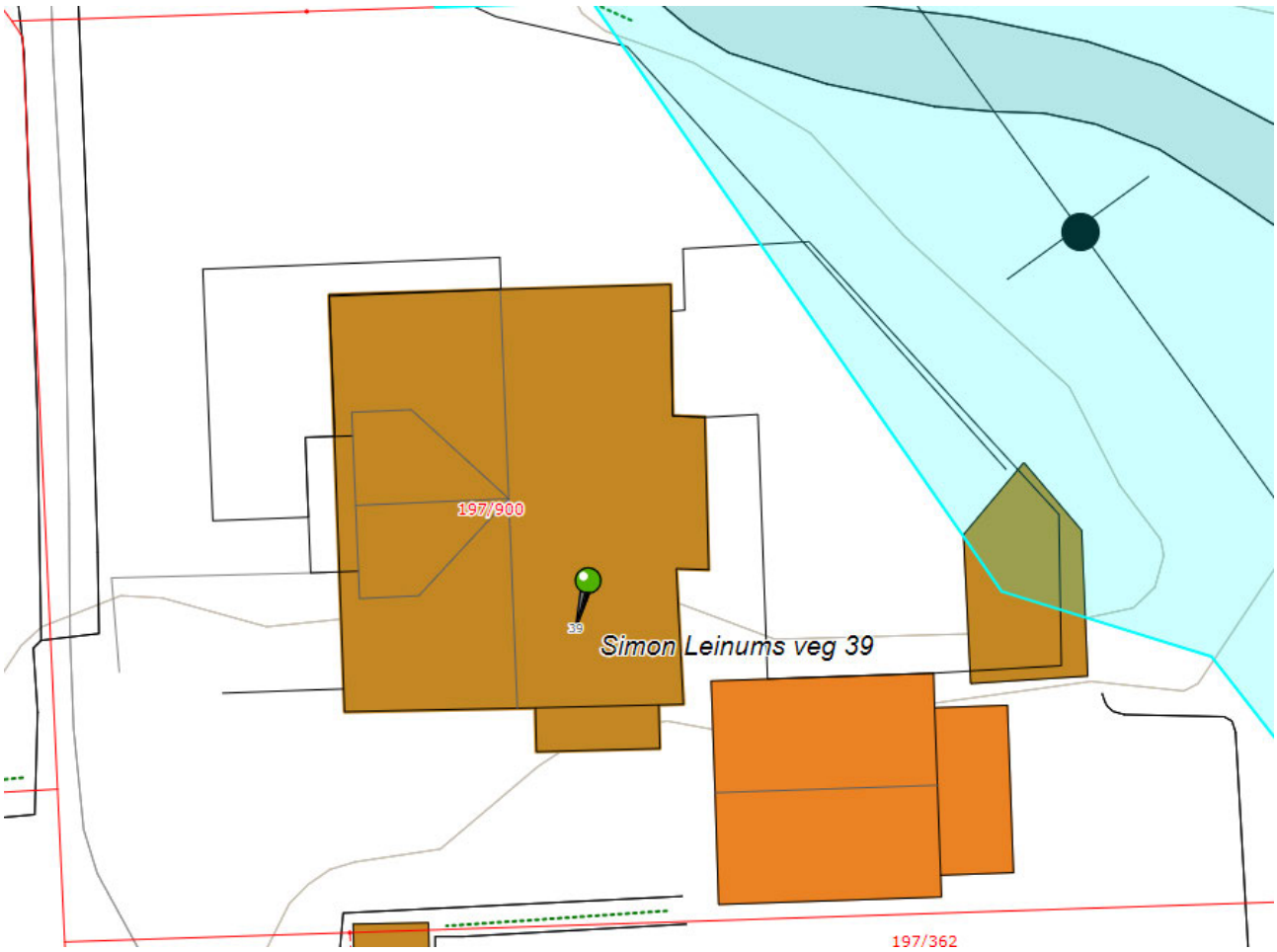
Situasjonsplan, vedlagt godkjent søkand om oppføring av bolig.



Plan-, snitt- og fasadetegning, garasje, sist godkjent situasjon



Fra kommunens kartløsning, avansert kart, BlomOBLIQUE/Skråbilder



Fra kommunes kartløsning, avansert kart, kommunal grunn er markert i lyseblått.

Henvendelser kan gjøres til Kristoffer Olufsen Stålby som kan kontaktes på e-post: Kristoffer.olufsen.stalby@trondheim.kommune.no. Vennligst oppgi saksnummer HENV-24/80123 ved alle henvendelser.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Kristoffer Olufsen Stålby
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Byggesak Postmottak <byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no>

Fra Kristoffer Olufsen Stålby <kristoffer.olufsen.stalby@trondheim.kommune.no>
Sendt 24. juli 2024 kl.10:21
Til Byggesak Postmottak <byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no>
Emne Fwd: HENV-24/80123

---------- Forwarded message ---------
Fra: [redacted]>
Date: ons. 24. juli 2024 kl. 10:04
Subject: HENV-24/80123
To: <Kristoffer.olufsen.stalby@trondheim.kommune.no>

Hei.

Vi mottok for en stund tilbake et tilsvar på noen avvik vi forhørte oss om ifbm nylig overtatt bolig.

Bl.a ble det nevnt et punkt om terrenget rundt boligen.

"Det ser ut som om det er gjennomført betydelige endringer i terrenget, rundt eller mot deler av boligen. Dette kan være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-1, bokstav k."

Jeg er litt usikker hvilke endringer det er snakk om, men gjelder dette høyde på terrenget rundt deler av boligen? Skjønner at dette kan være vanskelig ut ifra bilder og tegninger, men hadde vært fint å vite litt mer spesifikt hvilke endringer dere mener er gjort her. Om det er noe som må søkes inn så er det greit å få med dette sammen med resten.

Mvh
[redacted]

--
Ved supplering til sak etter mangelbrev, benytt: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
---
Med hilsen

Kristoffer Stålby
saksbehandler
Byggesakskontoret

E-post: Kristoffer.olufsen.stalby@trondheim.kommune.no
Mobil: +47 476 04 954

Trondheim kommune/Tråanten tjïelte

Byggesak Postmottak <byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no>

Fra Geir Jacobsen <geir.jacobsen@trondheim.kommune.no>
Sendt 02. august 2024 kl.10:24
Til Byggesak Postmottak <byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no>
Kopi Kristoffer Olufsen Stålby <kristoffer.olufsen.stalby@trondheim.kommune.no>
Emne Fwd: Svar på e-post

Vedlagte e-post arkiveres på sak nr. 24/80183.

"Simons Leinums veg 39, svar på forespørsel".

Vedlegg:

e-post.pdf
720K
(SHA1SUM dc6838bdaa21a5b33f19fdeba7791c9daf813ad4)

TRONDHEIM KOMMUNE

Kristoffer Olufsen Stålby <kristoffer.olufsen.stalby@trondheim.kommune.no>

HENV-24/80123

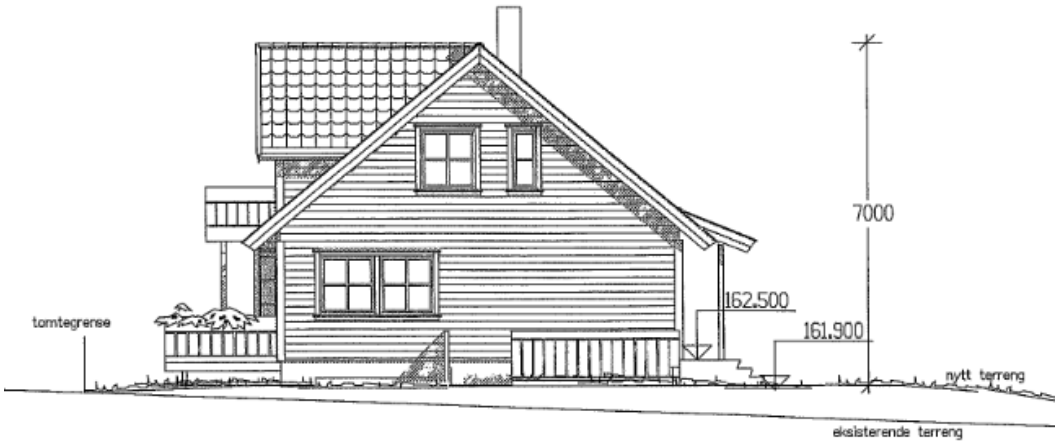
1 e-post

Kristoffer Olufsen Stålby <kristoffer.olufsen.stalby@trondheim.kommune.no> 2. august 2024 kl. 10:19
Til: "[redacted]>

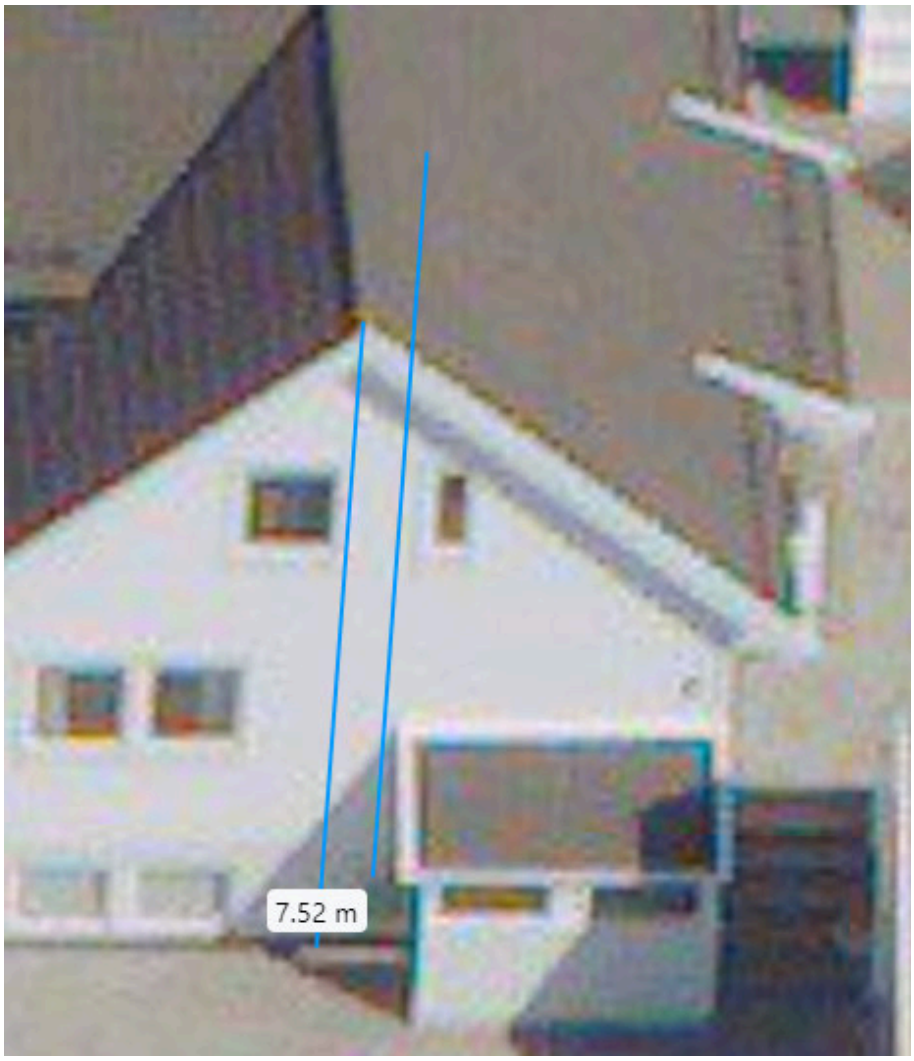
Vi viser til deres e-post mottatt den 24. juli 2024.

I vår svar tilknytning henvendelse 24/80123 anførte vi at det ser ut som det kan ha blitt gjort endringer på terrenget rundt boligen.

Fra søknaden tilknyttet boligens oppføring (06/30104) kan vi se at blant annet følgende tegning ligger til grunn for vårt vedtak:



Gjennom skråfoto funksjonen i kommunens egen kartløsning ser det ut som om terrenget rundt den samme fasaden som vist over er tatt ned slik at grunnmuren nå er eksponert og husets høydevirkning også økt. Hvorvidt dette i seg selv er å anse som søknadspliktige endringer, vil man ta stilling til mer konkret ved en søknad.



Vi viser til byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1, bokstav f, nr. 7. Denne bestemmelsen angir ulike terskler ved terrengendring som kan gjøre at terregnendringen er unntatt søknadsplikt.

--
Ved supplering til sak etter mangelbrev, benytt: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
---
Med hilsen

Kristoffer Stålby
saksbehandler
Byggesakskontoret

E-post: Kristoffer.olufsen.stalby@trondheim.kommune.no
Mobil: +47 476 04 954

Trondheim kommune/Tråanten tjïelte

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: ULOV-24/80183-5

[redacted]

Simon Leinums Veg 39
7088 HEIMDAL

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Geir Jacobsen	ULOV-24/80183 oppgis ved alle henvendelser		03.10.2024

Simon Leinums veg 39, forespørsel om status

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 197/900/0/0
Bygningsnummer:

Hjemmelshaver: [redacted]

Byggesakskontoret viser til tidligere korrespondanse vedrørende gjennomførte byggetiltak på ovennevnte eiendom.

Vi ber om at du redegjør for status på tiltakene som ble nevnt i tidligere korrespondanse. Vi kan ikke se å ha mottatt noen byggesøknad på eiendommen.

Vi ber om din snarlige, og senest innen 23.10.2024 tilbakemelding i saken.

Henvendelser kan gjøres til Geir Jacobsen som kan treffes på e-post geir.jacobsen@trondheim.kommune.no eller på telefon 47 51 45 79. Vennligst oppgi saksnummer ULOV-24/80183 ved alle henvendelser.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Geir Jacobsen
juridisk rådgiver

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Byggesak Postmottak <byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no>

Fra Geir Jacobsen <geir.jacobsen@trondheim.kommune.no>
Sendt 17. oktober 2024 kl.18:41
Til Byggesak Postmottak <byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no>
Emne Fwd: ULOV-24/80183

Arkiveres på sak nr. 24/80183.

"Simon Leinums veg 39, redegjørelse fra eier".

Med hilsen
Geir Jacobsen

juridisk rådgiver
Byggesakskontoret

Sentralbord: 72 54 25 00

www.trondheim.kommune.no

Viktig melding fra byggesakskontoret vedrørende digitalisering av søknadsprosesser etter 15.3.2023:
https://www.trondheim.kommune.no/tema/bygg-kart-og-eiendom/bygging/byggesak/

---------- Forwarded message ---------
Fra: [redacted] [redacted]>
Date: tor. 17. okt. 2024 kl. 12:25
Subject: ULOV-24/80183
To: <geir.jacobsen@trondheim.kommune.no>

Hei.

Vi har, etter vi overtok huset i september 2023, møtt på flere avvik og mangler vedrørende boligen som vi ikke ble informert om ved kjøp. Noe som også Byggesakskontoret har gjort oss oppmerksom på i tidligere mail.

Vi har derfor brukt veldig mye tid på å kartlegge alle avvik sammen med vår boligkjøperforsikring og i samråd med arkitekt. Dette for å få alle fakta på bordet og få et detaljert bilde.

Vi ber om forståelse på at disse avvikene er noe vi ikke var klar over da vi kjøpte boligen og at dette har tatt noe tid å få kartlagt.

Vi er nå i siste fase med dialogen med selgersiden og deres forsikring før vi skal igangsette søknadsprosessen.

Vi vil presisere at vi har alle intensjoner om å få ryddet opp dette.

Mvh

[redacted]

"kf_byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no" <kf_byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no>

Fra "noreply@kf.no" <noreply@kf.no>
Sendt 04. mars 2025 kl.14:05
Til "kf_byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no" <kf_byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no>
Emne Resultater fra Byggesak - anmodning om forhåndskonferanse (TK-116)

Vedlegg:

resultset_1036_8996.pdf
268K
(SHA1SUM a5d0a808b57f2cb1fb980ea239e4e15e02499913)

resultset_1036_8996.xml
116B
(SHA1SUM ed158fb73a9d9433598e8c89f3900d498b3207a2)

Simon Leinums veg 39_Fasader.pdf
2M
(SHA1SUM 48af27c942ca5631b756610c7046a5f1dadf7933)

Simon Leinums veg 39_Perspektiver.pdf
5M
(SHA1SUM c169c2a15d747d0e2e8951b8b9d4a4814789579e)

Simon Leinums veg 39_Situasjonsplan.pdf
4M
(SHA1SUM ca268ce57439c60ce1b5ad6eff4d21668ac79259)

Simon Leinums veg 39_Snitt.pdf
105K
(SHA1SUM d2c50c63f22b67ede0ff58c45b1a2d5d0f0aa9b0)

Vedlegg 1_Enebolig.pdf
781K
(SHA1SUM 1e0d696b40a40bd8a337ea2d4ab08dde8856cd9d)

Vedlegg 2_Fasade-__plan-_og_snittegning.pdf
9M
(SHA1SUM 5680d97c42c40ed6c15644dd5e1523015721552e)

Vedlegg 5_VA kart.pdf
422K
(SHA1SUM 73e0a8809c298ccf862130ba1effbc1bba101c1b)

Skjermbilde 2025-03-04 kl. 13.59.48.png
221K
(SHA1SUM dd8766276e0144151ac9cd6bcc7843fcbc6251e2)

Simon Leinums veg 39_ svar pa_ henvendelse om avvik fra opprinnelig godkjent vedtak 2.PDF
3M
(SHA1SUM a54a4e48eaab20ed7ebd8c79c14ec478acbeed00)

Byggesak - anmodning om forhåndskonferanse (TK-116)

Referansenummer: MCQEFQ Registrert dato:04.03.2025 13:06:42

Antall vedlegg: 9

Innledning

Eiendomsopplysninger

Eiendom/adresse hvor tiltaket ønskes gjennomført

Simon Leinums veg 39

Gårdsnummer (gnr)

197

Bruksnummer (bnr)

900

Festenummer (fnr)

Seksjonsnummer(snr)

Tomtens størrelse i m2

663

Hjemmelshaver

[redacted]

Registrering

Innsender

Innsender er

- (•) Privatperson
- ( ) Firma

[9 siffer]

Navn

[redacted]

Telefon

[redacted]

E-post

[redacted]

Vi ønsker å delta med følgende personer under forhåndskonferansen

Navn	Foretak	Rolle
[redacted]		Eier
[redacted]		Eier

Bygnings- eller anleggstype

Følgende tiltak, som omfattes av plan- og bygningslovgivingen, ønskes avklart med hensyn til rammeforutsetninger for senere søknad om godkjennelse

Bygnings- eller anleggstype

☒ Bolig

☒ Garasje

☒ Støttemur

☒ Terrasse

☒ Annet

Spesifiser annet:

Bærevegg og pipeløp

Type tiltak

Under feltgruppen "Type tiltak" så må det svares ja på minst en av spørsmålene og deretter krysses av for minst et av tiltakene.

Type tiltak

Nye bygg og anlegg

◉ Ja ○ Nei

☐ Frittliggende

☒ Tilbygg, påbygg, underbygg

☐ Parkeringsplass

☐ Anlegg

☐ Vei

☒ Vesentlig terrenginngrep

Endring av bygg

◉ Ja ○ Nei

☒ Konstruksjon

☐ Fasade

☐ Reparasjon

Endring av bruk

◉ Ja ○ Nei

☒ Bruksendring

☐ Vesentlig endring av tidligere drift

Riving

◉ Ja ○ Nei

☐ Hele bygg

☐ Deler av bygg

☒ Anlegg

Bygningsteknisk installasjon

⦿ Ja ○ Nei

☐ Nyanlegg

☒ Endring

☐ Reparasjon

Endring av boligenhet

○ Ja ⦿ Nei

Innhegning, skilt

○ Ja ⦿ Nei

Tiltak uten ansvarsrett

⦿ Ja ○ Nei

☒ Mindre tiltak på bebygd eiendom

☐ Alminnelige driftsbygninger i landbruket

☐ Midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg

Annet

⦿ Ja ○ Nei

Spesifiser

Tegninger vise bærevegg i kjeller, men denne mangler. Trenger godkjenning på eksisterende bæring. Tegninger viser pipeløp, men dette pipeløpet har aldri vært der. Trenger avklaring på om pipe kan fjernes fra nye tegninger eller om det må installeres nytt pipeløp.

Særskilt brannobjekt (brann- og eksplosjonsvernloven § 13). Avklares ev. med brannvesenet

⦿ Ja ○ Nei

Tiltakets omfang

Ca. m2 bruksareal (BRA)

Ca. m2 bebygd areal (BYA)

Beskriv tiltaket nærmere

Har tidligere være i dialog med kommunen ang avvik og ulovlighet tilknyttet denne boligen. Vi ønsker en gjennomgang på dette før vi sender inn en søknad til kommunen. Ønsker også en dialog dersom det skulle være andre punkter som ikke er nevnt her. Slik vi ser det er dette følgende punkter:
Boligen har en oppført støttemur som ligger over kommunal spillvannsledning. Muren er også oppført utenfor byggegrense. Muren støtter opp massene til kommunens tursti samt massene opp til hagen. Muren er satt sammen av ca 50x50x100 cm steiner og kan sådan enkelt demonteres og settes tilbake dersom det skulle være behov for å komme til evt rør. Trenger avklaring på om dette kan stå. Har fått tilbakemeldinger fra kommunalteknikk på at muren kan stå da den såppas enkelt kan demonteres ved behov.
Boligen har oppført platting med steinmur, levegg og gapahuk som er oppført utenfor tomtegrense og over på statlig regulert friluftsområde. Etter dialog med eierskapsenheten ser vi nå på hvilke plasseringer eierskapsenheten kan gå med på, men vi trenger også godkjenning på om en ny levegg lar seg oppføre. En evt ny levegg vil strekke seg over 10 m og vil antagelig kreve noe dispansasjon fra ordinære regler. Denne konstruksjonen vender idag ut mot en tursti og er kritisk for å hindre innsyn fra tursti. Boligen har ellers har tursti rundt 3 av 4 sider av boligen og vi håper det lar seg gjøre å komme til en enighet rundt en konstruksjon som kan gi en god skjerming og best mulig utnyttelse av arealet.
Garasje mangler ferdigattest og samsvarer ikke helt med tegningene som ble levert til kommunen ved søking om byggetiltak. Bl.a er det bygd på en liten bod i bakkant av garasjen som gjør at garasjen nå går enda mer utenfor

byggegrensen. Vil avklare at dette kan søkes inn slik det står med nye tegninger.
Vi har også tegnet på et nytt inngangsparti som vil gå over byggegrense. Vil ha avklaring på om dette tiltaket vil la seg gjennomføre dersom vi velger å gå for det.
Har også oppført et spilegjerde opp mot tursti. Vil ha avklaring på om dette kan stå.
Har fått hjelp av arkitekt til å tegne opp dagens løsinger og ønsker nå en dialog med kommunen på hva som evt må endres før en søknad sendes inn.

Vedlagt dokumentliste

Simon Leinums veg 39_Fasader.pdf
Simon Leinums veg 39_Perspektiver.pdf
Simon Leinums veg 39_Situasjonsplan.pdf
Simon Leinums veg 39_Snitt.pdf
Vedlegg 1_Enebolig.pdf
Vedlegg 2_Fasade-__plan-_og_snittegning.pdf
Vedlegg 5_VA kart.pdf
Skjermbilde 2025-03-04 kl. 13.59.48.png
Simon Leinums veg 39_ svar pa_ henvendelse om avvik fra opprinnelig godkjent vedtak 2.PDF

[redacted]

Simon Leinums Veg 39
7088 HEIMDAL

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Kristoffer Olufsen Stålby	HENV-24/80123 oppgis ved alle henvendelser		16.01.2024

Simon Leinums veg 39, svar på henvendelse om avvik fra opprinnelig godkjent vedtak

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	197/900/0/0
Bygningsnummer:	21078700
Innsender:	[redacted]

Vi viser til henvendelse mottatt den 10.01.2024. Utklipp av sist godkjent situasjon for boligen og garasje ligger i nederst.

Når det gjelder endring i bærende konstruksjon er dette søknadspliktige endringer som krever ansvar. Om det under bygging eller ved en senere anledning, er prosjektert en ny løsning, er det for Byggesakskontorets del viktig å motta en søknad om disse endringene.

Når det gjelder byggteknisk forskrift (TEK17) § 14-4, tredje og fjerde ledd, står det at «Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom

a) Boenheten oppføres med vannbåren varme, eller

b) Årlig netto energibehov til oppvarming ikke overstiger kravet til passivhus, beregnet etter Norsk standard NS 3700:2013 Kriterier for passiv og lavenergibygninger – Boligbygninger.

Enkelt sagt vi det si at om boligen ikke oppfyller underpunkt a) og b), skal det være skorstein. Om det er prosjektert en ny løsning, som ikke er omsøkt, enten under oppføring av bolig eller senere er dette en søknadspliktig endring. Byggesakskontoret kan ikke godkjenne en søknad som åpenbart er i strid med byggteknisk forskrift (TEK17). Det er anledning til å søke fravik fra de tekniske krav, en slik søknad må være grunngitt. Hvordan kommunen vurderer en slik søknad kan dere lese mer om her.

Begge overnevnte forhold er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven (Pbl.) § 20-1, bokstav b. vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under bokstav a.

Byggesakskontoret kan ikke unngå å se at det er foreligger andre forhold ved eiendommen som kan være søknadspliktige etter plan- og bygningsloven (Pbl.) § 20-1. Vi kan bare uttale oss generelt om dette da vi ikke har nok opplysninger til å gi en spesifikk vurdering, disse forholdene er oppsummert under.

Kjeller er godkjent som tilleggsdel, dvs. det er ikke godkjent som rom for varig opphold. Vi viser til sak 2015/54390, mulig ulovlig leilighet i kjeller. For å kunne ta kjeller i bruk som rom for varig opphold, må det søkes om bruksendring. Ved søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel vil det være vesentlig om det eksisterer en intern forbindelse mellom 1. etasje, kjeller og rommene på disse plan. Eksisterer det ikke en intern forbindelse er dette oppdeling av bruksenheter i boliger jf. plan- og bygningsloven § 20-1, bokstav g.

Det ser ut som om det er gjennomført betydelige endringer i terrenget, rundt eller mot deler av boligen. Dette kan være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-1, bokstav k.

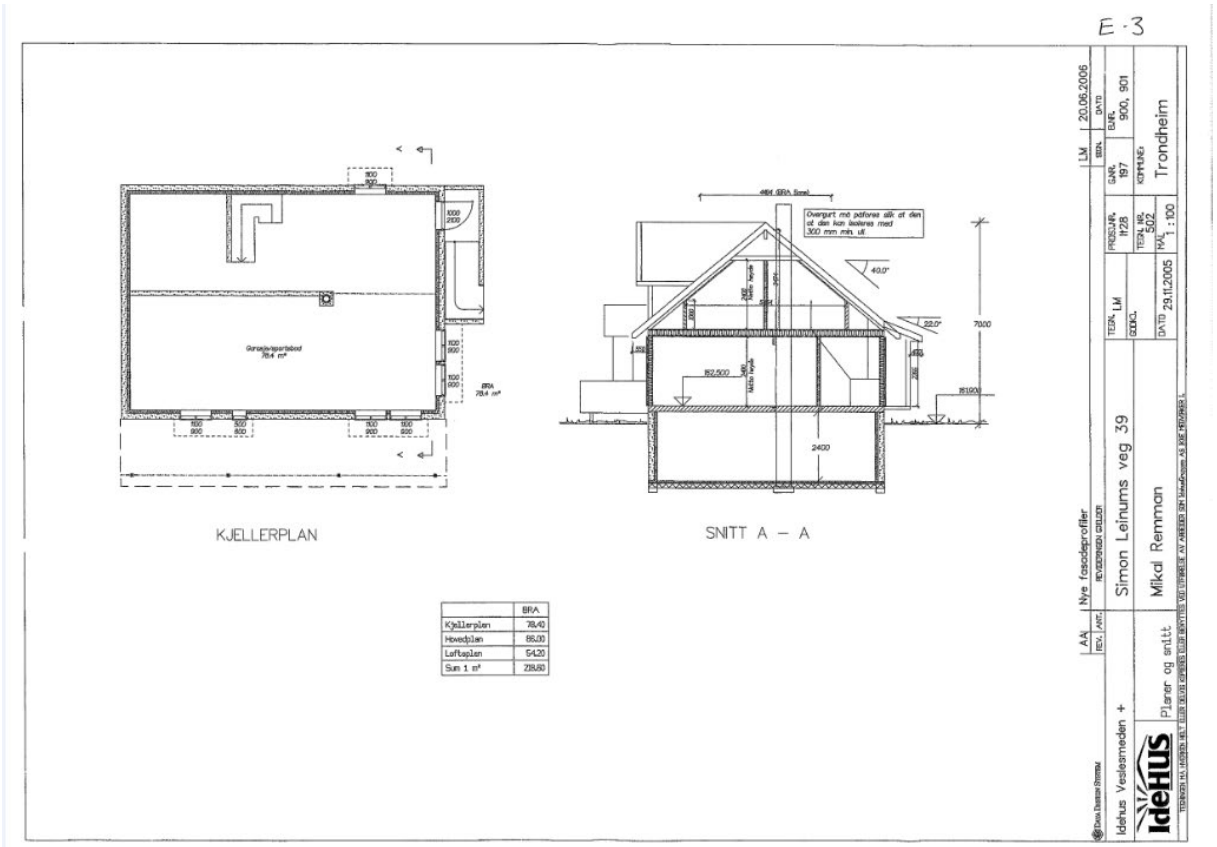
Mot boligens vestlige fasade er det oppført en levegg, denne kan være søknadspliktig. Vi viser til byggesaksforskriften (SAK10), bokstav f.

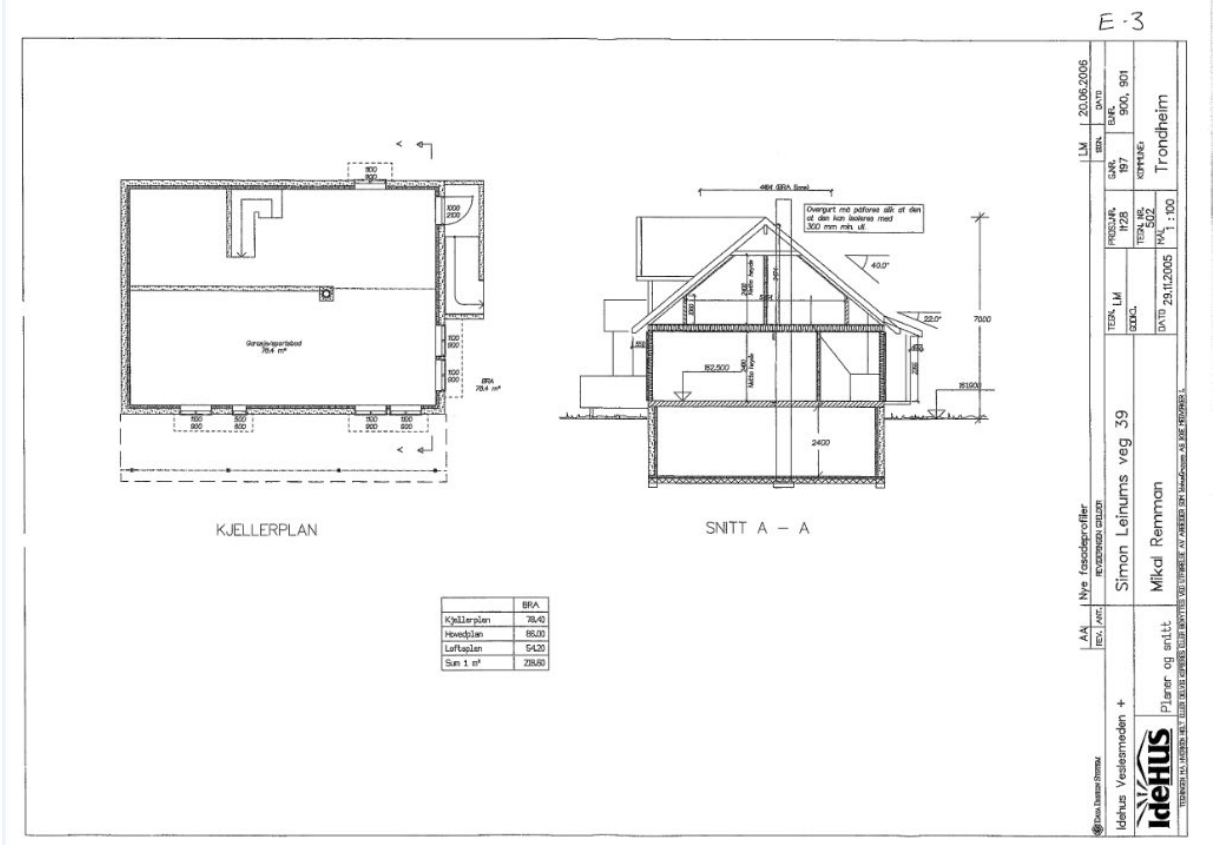
På uteområdet mot boligens østside er ser det ut som om det er opparbeidet terrasse, samt oppført bod og levegg. Det kan også se ut som om dette er oppført i strid med byggegrense og delvis på kommunal grunn.

Omsøkt og oppført garasje mangler ferdigattest. Kommunen tar ikke et eget gebyr for søknad om ferdigattest, da dette dekkes av gebyr for søknad.

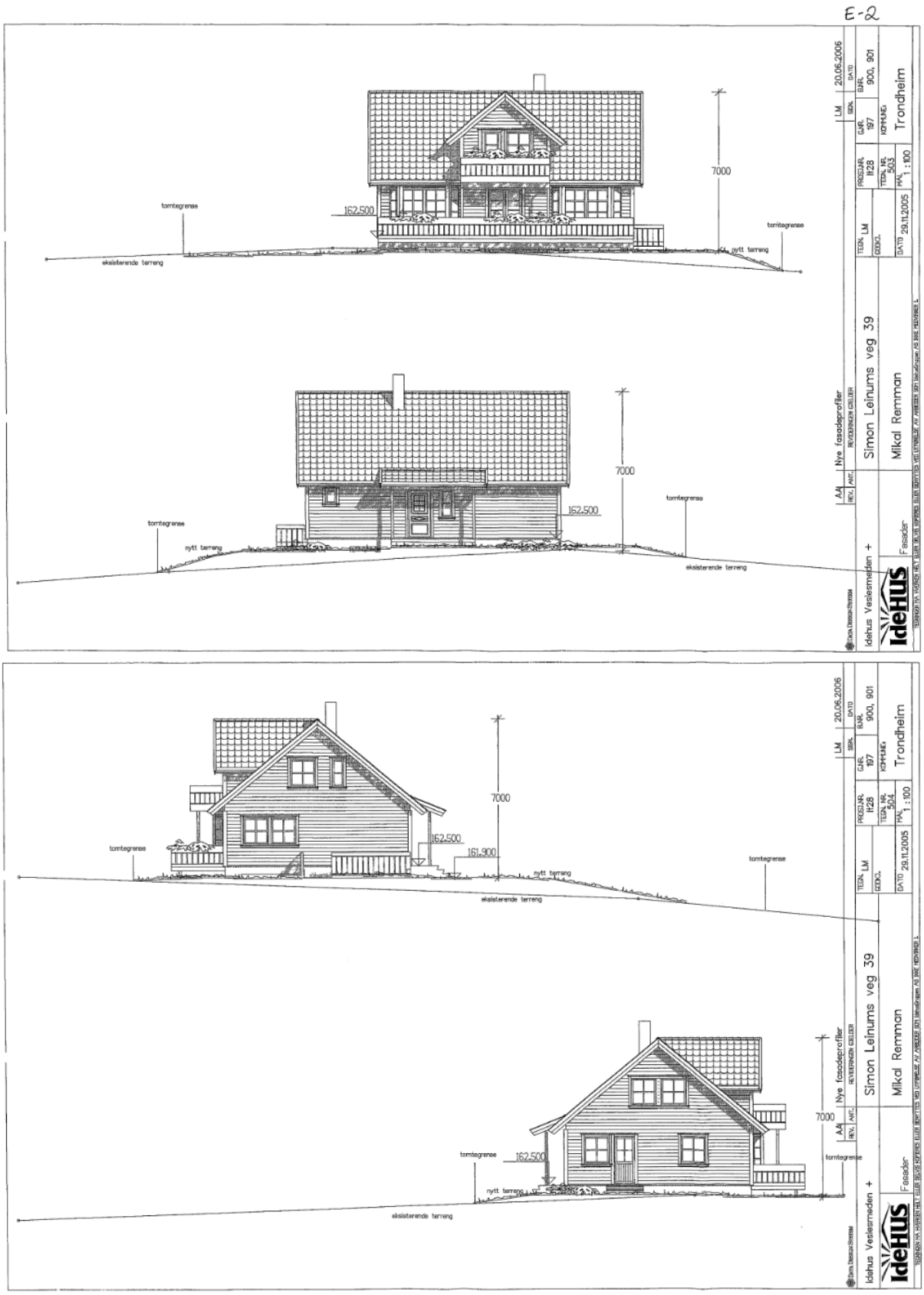
Det kan også være andre forhold vi ikke er kjent med.

For Byggesakskontoret sin del er det viktig at vi mottar en søknad som dokumenterer alle søknadspliktige endringer som er gjort eller som du ønsker å gjøre. Eventuelt kan du bli pålagt å tilbakeføre endringene i tråd med sist gitt tillatelse.

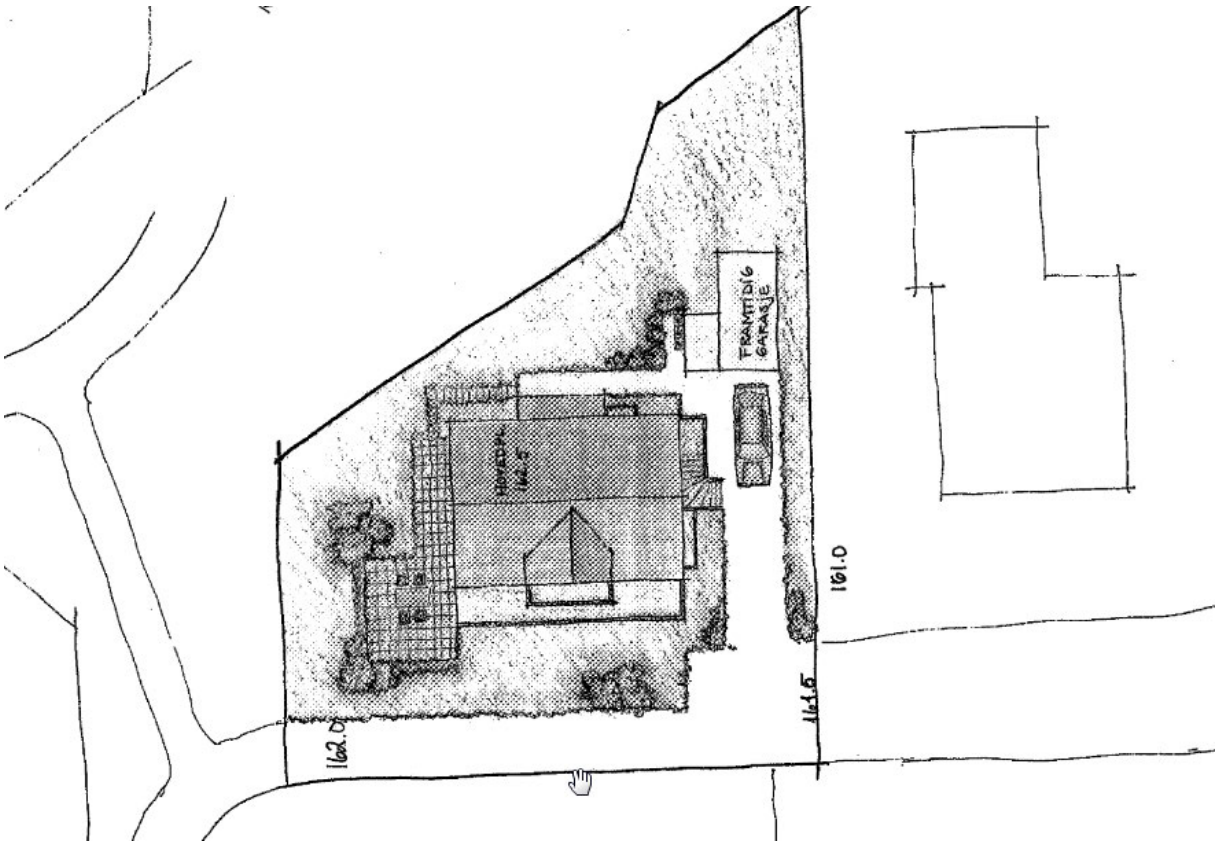




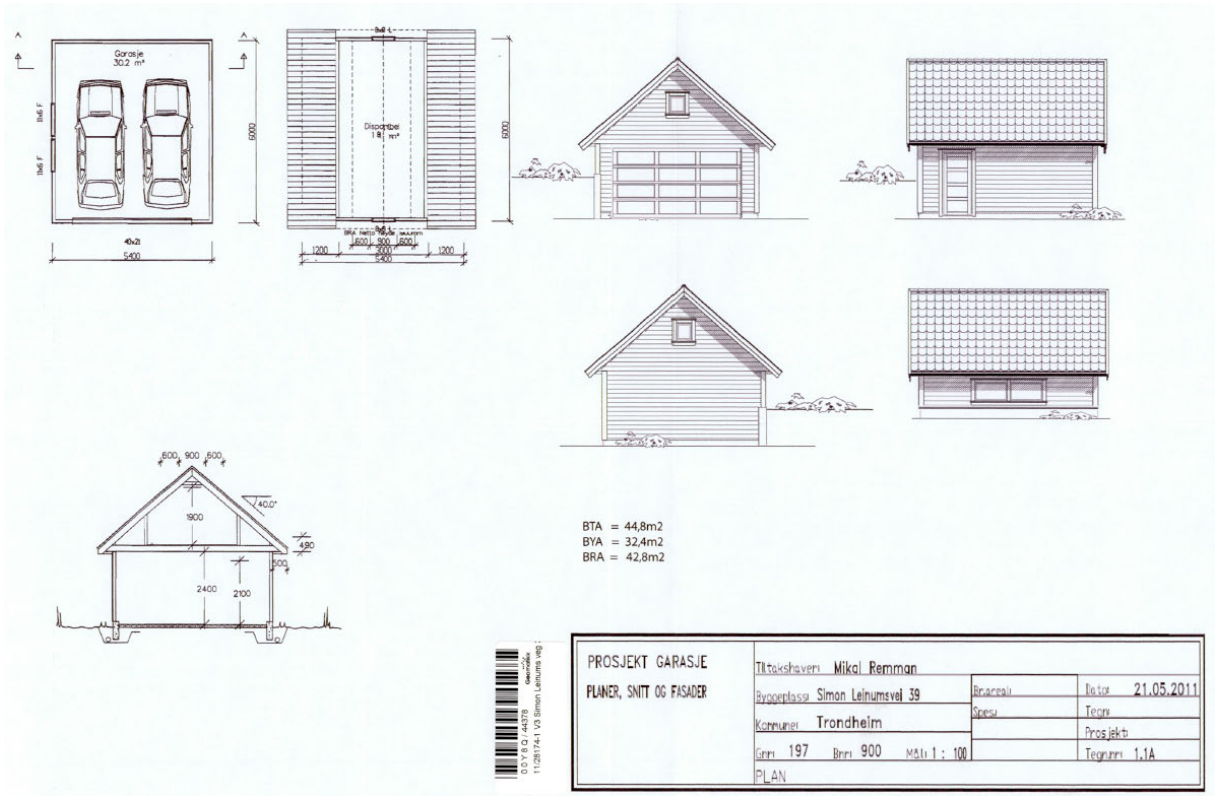
Sist godkjent situasjon, snitt- og plantegninger



Sist godkjent situasjon, fasadetegninger



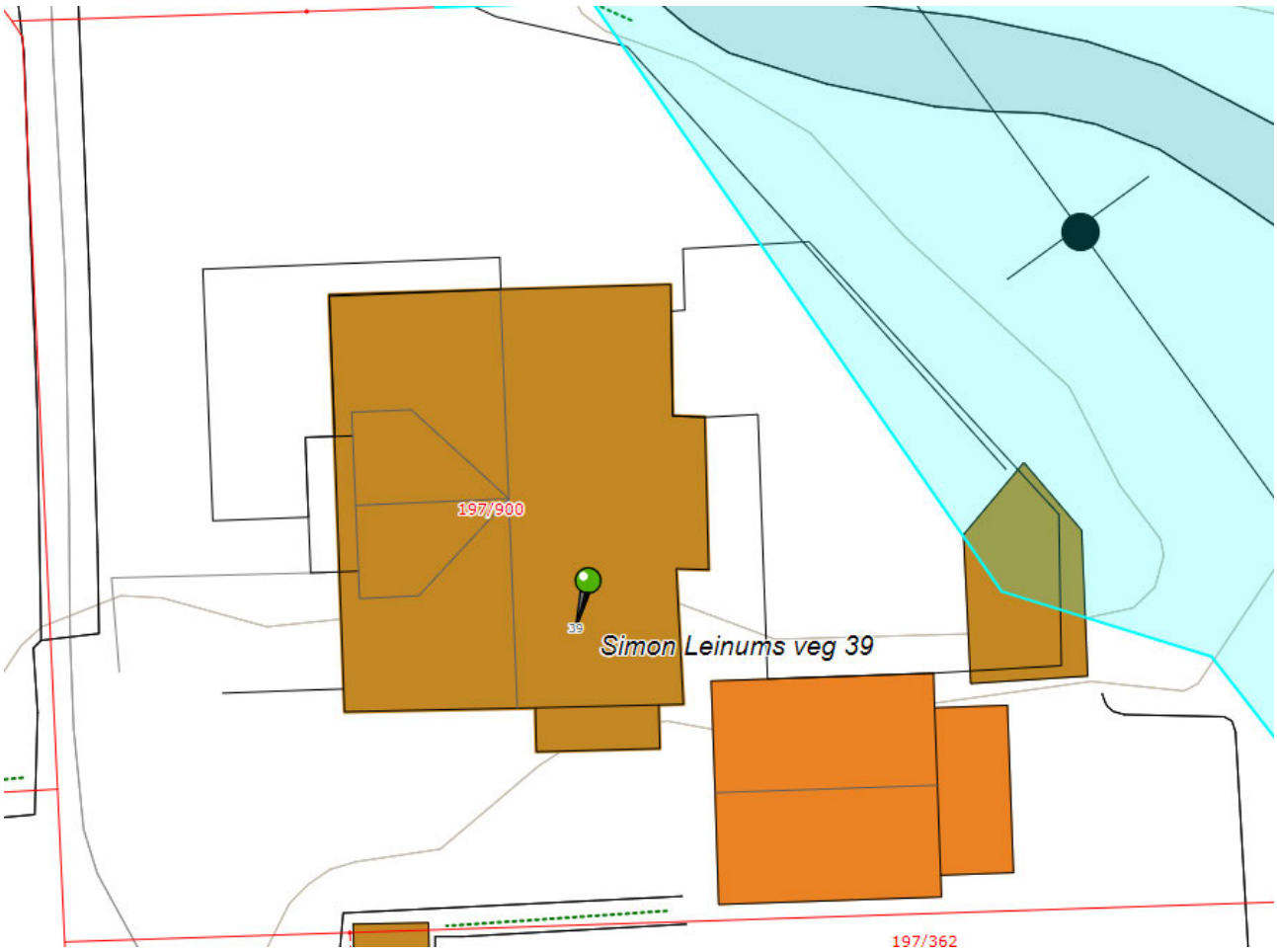
Situasjonsplan, vedlagt godkjent søkand om oppføring av bolig.



Plan-, snitt- og fasadetegning, garasje, sist godkjent situasjon



Fra kommunens kartløsning, avansert kart, BlomOBLIQUE/Skråbilder



Fra kommunes kartløsning, avansert kart, kommunal grunn er markert i lyseblått.

Henvendelser kan gjøres til Kristoffer Olufsen Stålby som kan kontaktes på e-post: Kristoffer.olufsen.stalby@trondheim.kommune.no. Vennligst oppgi saksnummer HENV-24/80123 ved alle henvendelser.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Kristoffer Olufsen Stålby
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Byggesak Postmottak <byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no>

Fra Geir Jacobsen <geir.jacobsen@trondheim.kommune.no>
Sendt 19. mars 2025 kl.09:40
Til Byggesak Postmottak <byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no>
Emne Fwd: ULOV-24/80183

Arkiveres på sak nr. 24/80183.

"Simon Leinums veg 39, redegjørelse fra eier".

Med hilsen
Geir Jacobsen

juridisk rådgiver
Byggesakskontoret

Sentralbord: 72 54 25 00

www.trondheim.kommune.no

Viktig melding fra byggesakskontoret vedrørende digitalisering av søknadsprosesser etter 15.3.2023:
https://www.trondheim.kommune.no/tema/bygg-kart-og-eiendom/bygging/byggesak/

---------- Forwarded message ---------
Fra: [redacted] [redacted]>
Date: ons. 19. mars 2025 kl. 08:37
Subject: ULOV-24/80183
To: <geir.jacobsen@trondheim.kommune.no>

Hei.

Først må vi beklage at vi har overgått svarfristen med én dag.

Litt usikker på om hvordan varslingene er internt hos dere, men vi har booket en forhåndskonferanse med Monika Halavaara nå på førstkommende fredag kl 09.30.

Som nevnt tidligere har det vært mye å få kontroll på, bl.a mye fram og tilbake med eierskapsenheten og vi håper nå med dette møtet å få avklart de siste spørsmålene rundt diverse tiltak.

Det meste av forarbeid til søknaden er gjort. Parallelt med dette så står vi også oppe i en boligtvist med tidligere eier da vi ikke hadde blitt gjort klar over ulovlighetene og manglene som fulgte med boligen.

Vi håper at med dette møtet med Monika og diverse tiltak gjennom advokat at vi kan ha avklart videre gang med huset og søknaden.

Vi har alle intensjoner om å få ryddet opp i dette, men fordi dette også nå har blitt en rettsgang mot tidligere eier så gjør det at ting tar noe lengre tid.

Vi håper på forståelse rundt dette.

Mvh
[redacted]
Sliten småbarnsfar og rettighetsforkjemper

F

Frode Andrew Selvik <frode-andrew.selvik@trondheim.kommune.no> tir. 17. des. 2024, 09:34

til meg

Hei

Muren kan taes ned ved en mulig reparasjon på ledningen, og kan da stå. Men vi kan ikke gi noe samtykke, da konstruksjoner ikke kan stå over våre ledninger.

Med vennlig hilsen

Frode Andrew Selvik
Prosjektleder
Kommunalteknikk VAR

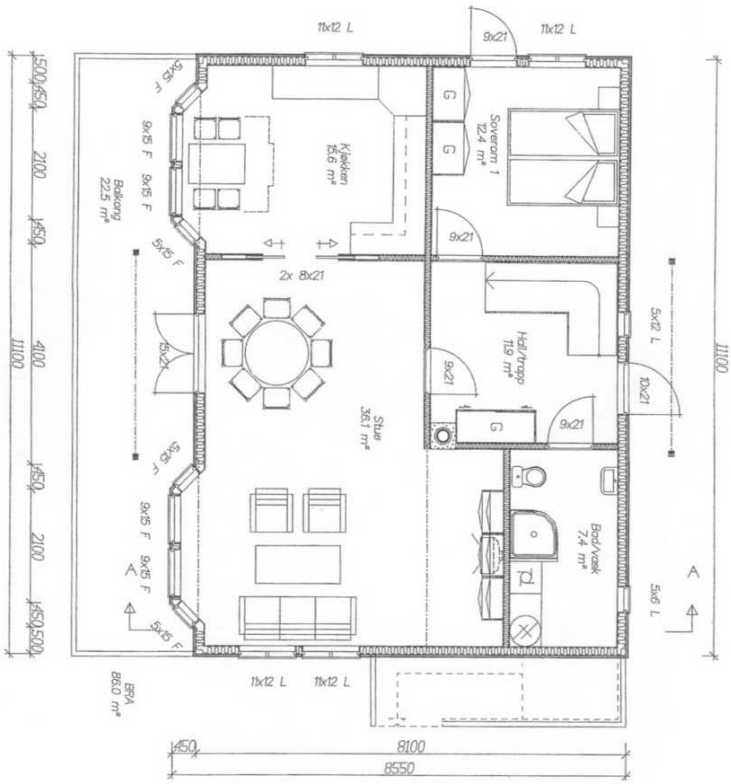
Telefon: 917 60 238

fas@trondheim.kommune.no

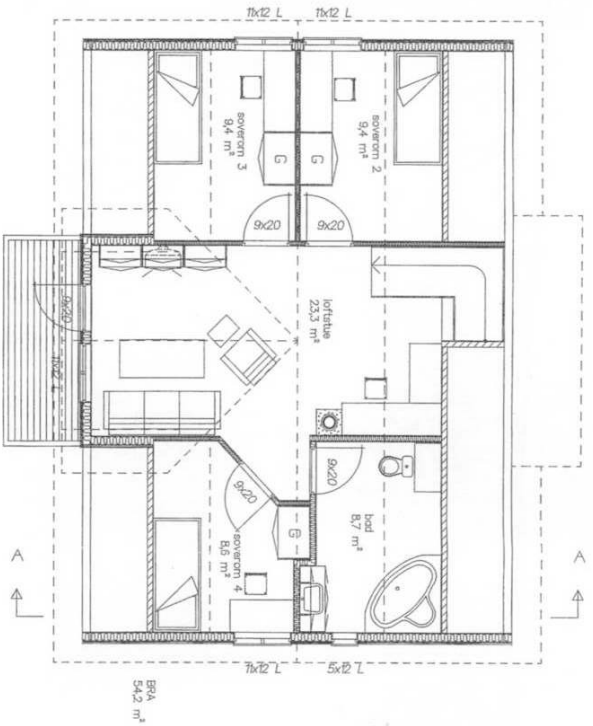
TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Postadresse: Trondheim kommune, Kommunalteknikk,
Postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim

HOVEDPLAN



LOFTPLAN



DATA DESIGN SYSTEM	AA REV. ANT.	Nye fasadeprofiler REVIDERINGEN GJELDER			LM SIGN.	20.06.2006 DATO
Idehus Veslesmeden +	Simon Leinums veg 39	TEGN. LM	PROSJ.NR. 1128	G.NR. 197	B.NR. 900, 901	
IdeHUS Planer	Mikal Remman	GODKJ.	TEGN. NR. 501	KOMMUNE: Trondheim		
		DATO 29.11.2005	MAL 1 : 100			

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM IdehusGruppen AS IKKE MEDVIRKER I.

E-4



DATA DESIGN SYSTEM

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
AA		Nye fasadeprofiler	LM	20.06.2006

Idehus Veslesmeden +

Simon Leinums veg 39

IdeHUS

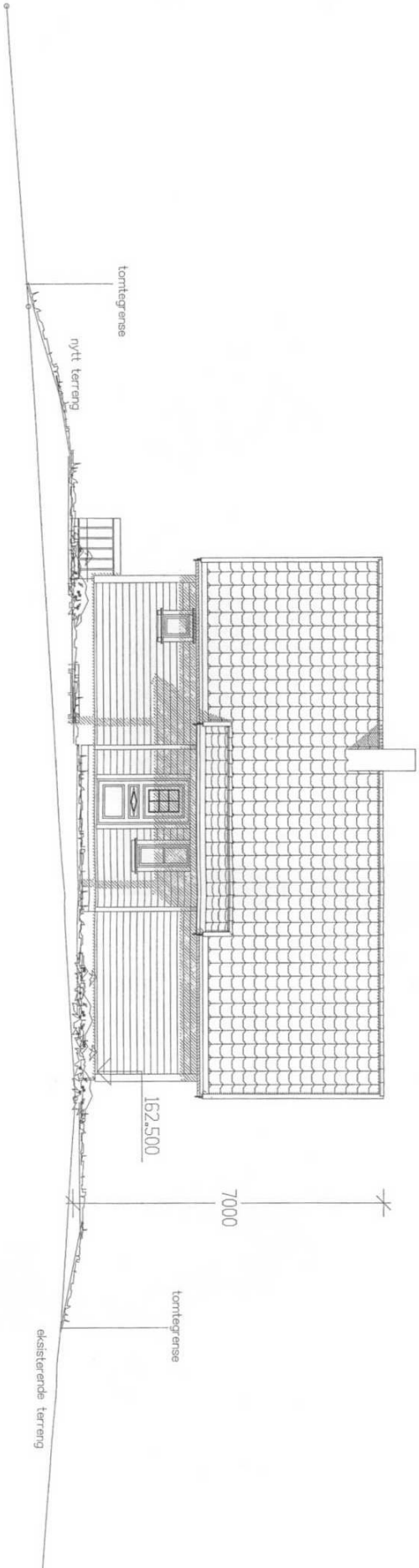
Fasader

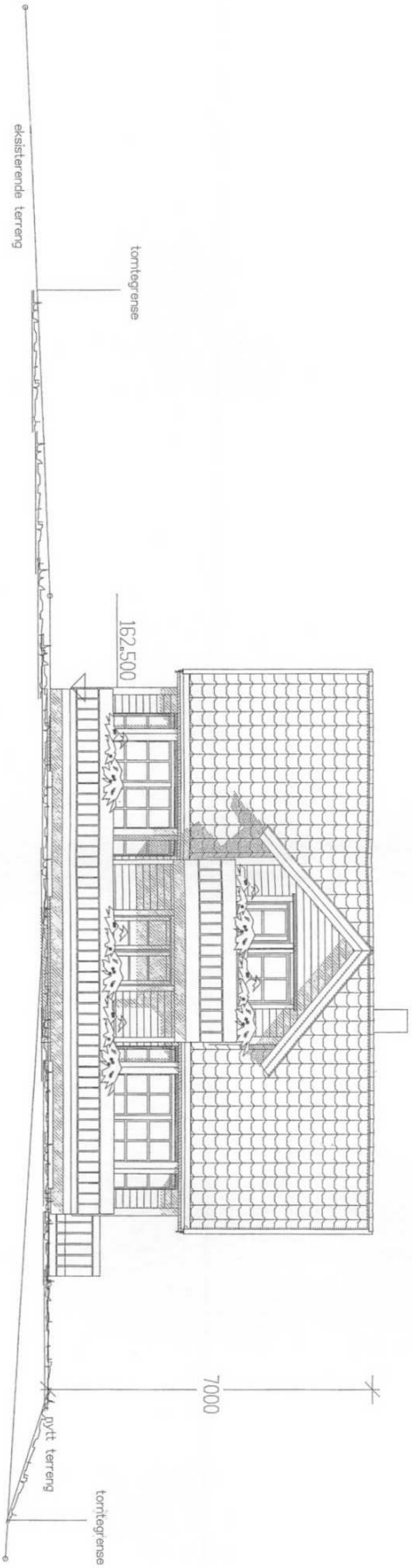
Mikal Remman

TEGN.	PROSJ.NR.	G.NR.	B.NR.
LM	1128	197	900, 901
GODKJ.	TEGN. NR. 504	KOMMUNE: Trondheim	
DATO 29.11.2005	MÅL 1 : 100		

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM IdehusGruppen AS IKKE MEDVIRKER I.

E-1





DATA DESIGN SYSTEM

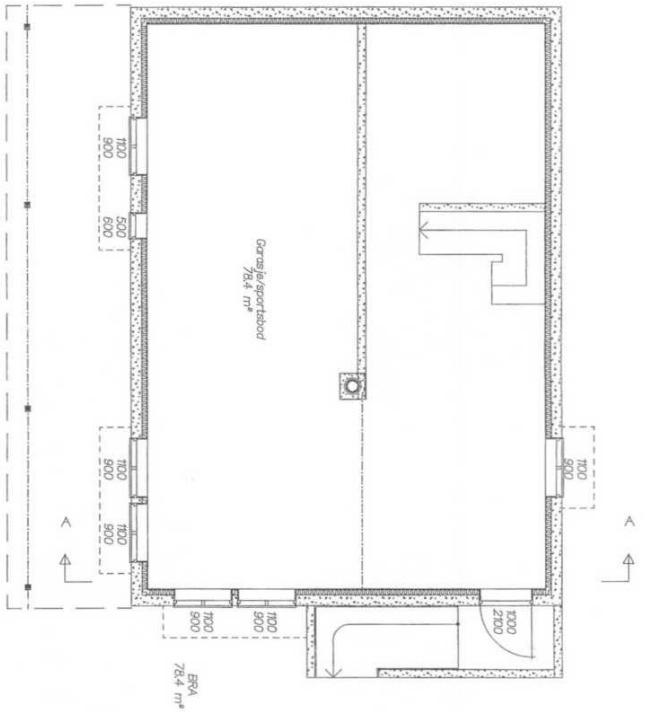
REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
AA		Nye fasadeprofiler	LM	20.06.2006

Idehus Veslesmeden +	Simon Leinums veg 39	TEGN. LM	PROSJ.NR. H28	G.NR. 197	B.NR. 900, 901	
IdeHUS Fasader	Mikal Remman	GODKJ.	TEGN. NR. 503	KOMMUNE: Trondheim		
		DATO 29.11.2005	MÅL 1 : 100			

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM IdehusGruppen AS IKKE MEDVIRKER I.

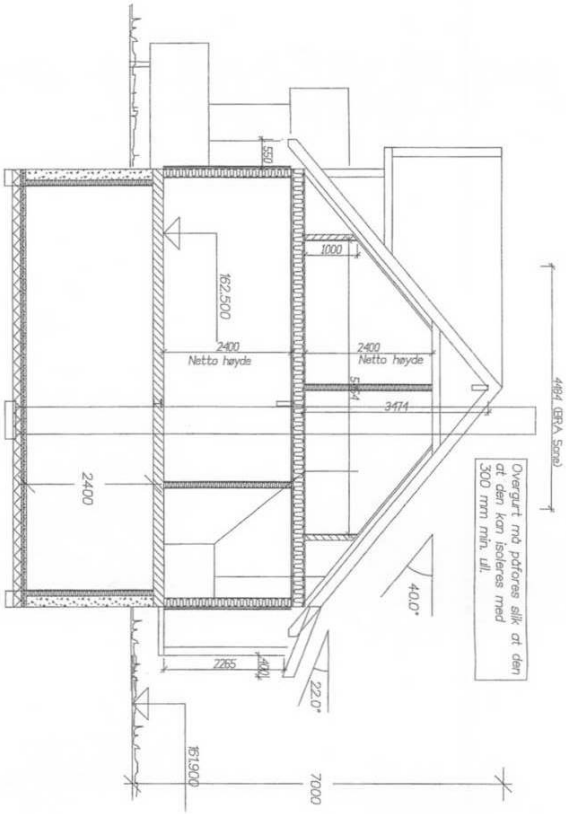
E-2

KJELLERPLAN



	BRA
Kjellerplan	78.40
Hovedplan	86.00
Loftsplan	54.20
Sum 1 m²	218.60

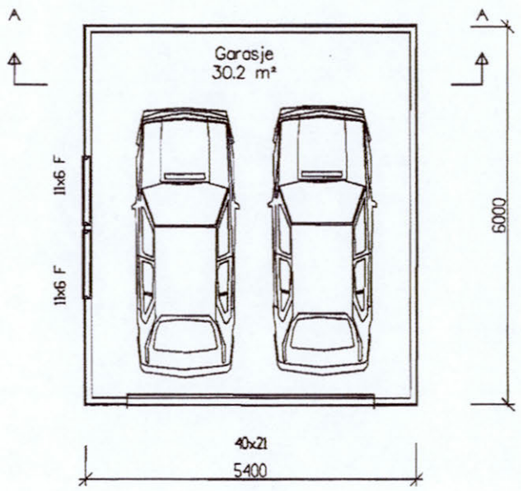
SNITT A – A

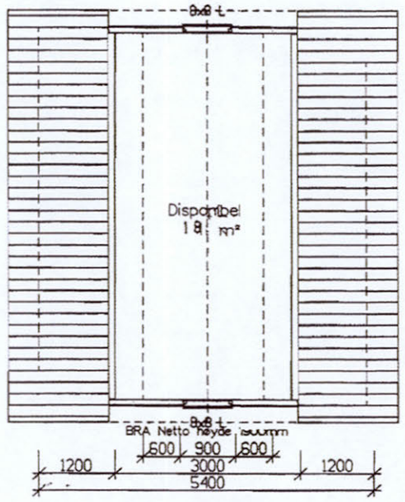


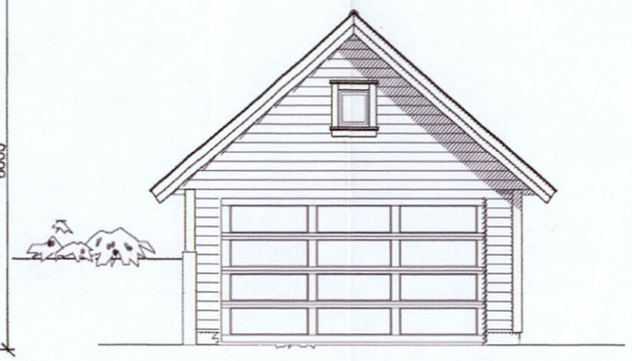
DATA DESIGN SYSTEM	AA	Nye fasadeprofiler			LM	20.06.2006
	REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER		SIGN.	DATO
Idehus Veslesmeden +		Simon Leinums veg 39	TEGN. LM	PROSJ.NR. 1128	G.NR. 197	B.NR. 900, 901
IdeHUS	Planer og snitt	Mikal Remman	GODKJ.	TEGN. NR. 502	KOMMUNE: Trondheim	
			DATO 29.11.2005	MÅL 1 : 100		

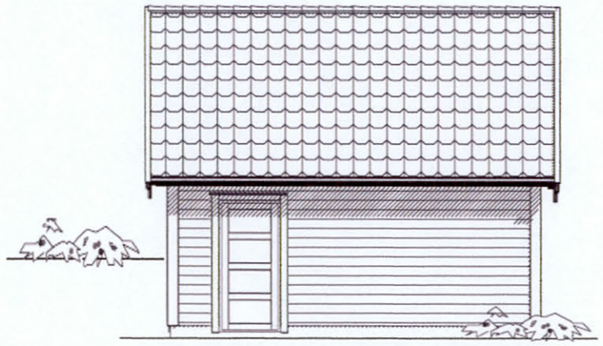
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM IdehusGruppen AS IKKE MEDVIRKER I.

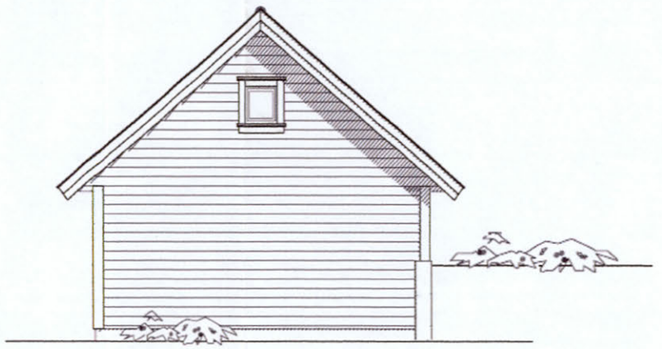
E.3

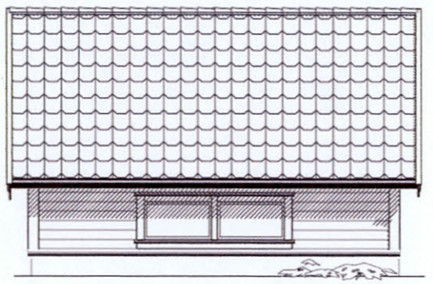


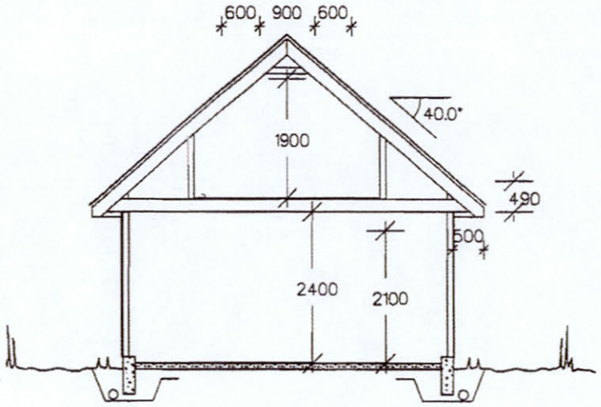








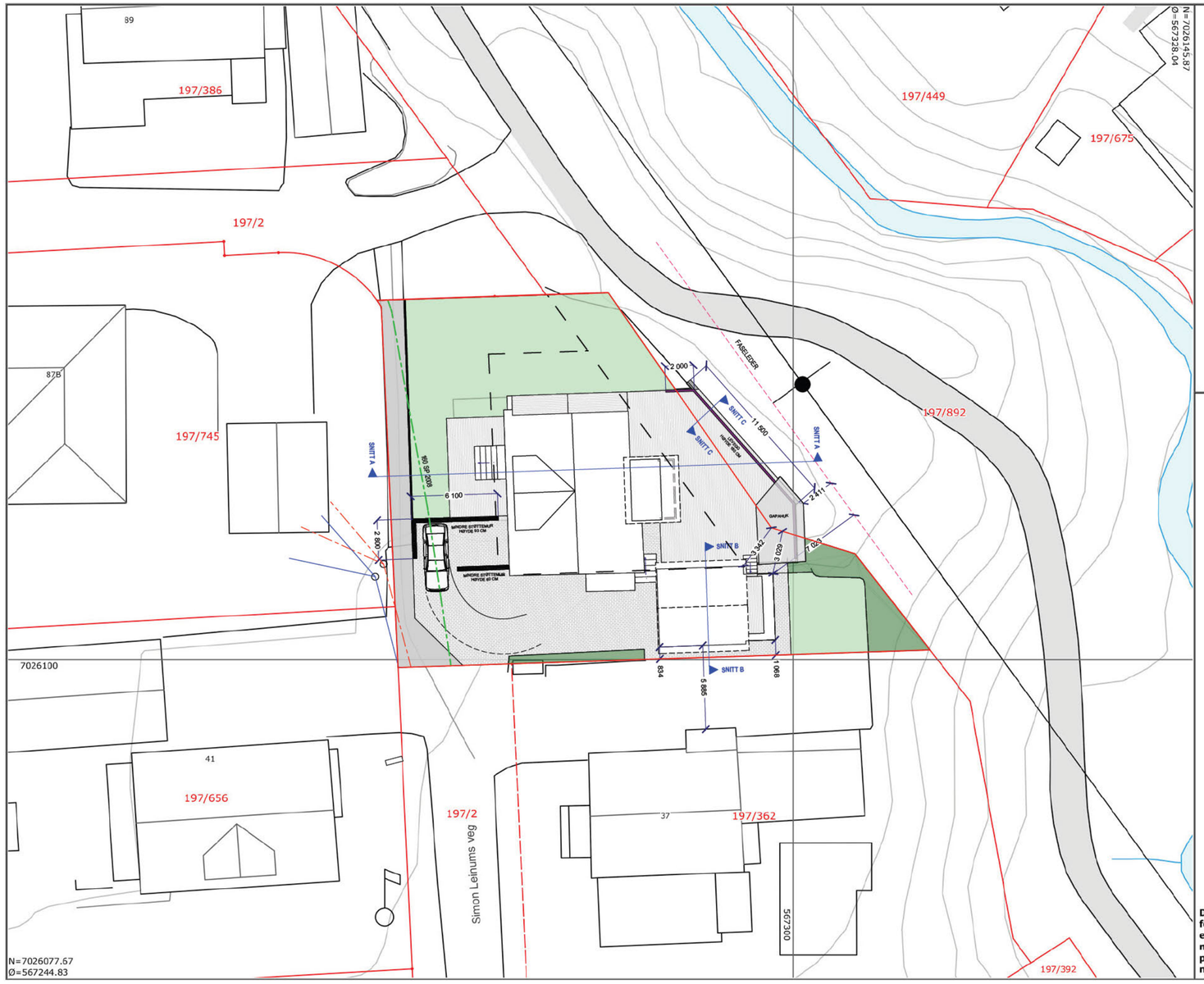




BTA = 44,8m2
BYA = 32,4m2
BRA = 42,8m2

Geomatikk
0 0 Y 8 Q / 44378
11/281174-1 V3 Simon Leinums veg

PROSJEKT GARASJE	Tiltakshaver: Mikal Remman		
PLANER, SNITT OG FASADER	Byggeplass: Simon Leinumsvei 39	Bracegu	Dato: 21.05.2011
	Kommune: Trondheim	Spesy	Tegn:
	Gnr 197 Bnr 900 Målt 1 : 100		Prosjekt:
	PLAN		Tegn.nr 1.1A



TRONDHEIM

AREALBEREGNING

Areal tomt: 662,4 m2
BYA gapahuk: 10 m²
BYA garasje: 42,6 m²
BYA bolig: 103,7 m²
BYA tilbygg: 13,2 m²
BYA totalt: 169,5 m²
%BYA=25,6

Målestokk
1:250

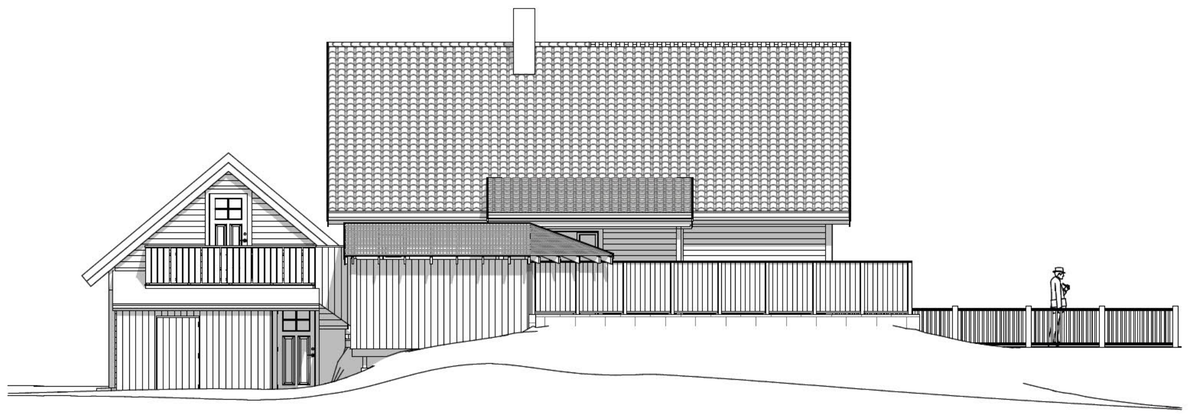
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Byggherre	Prosjekt	Gnr/Bnr: 197/900	Tegn ng:	Rev sjon:	s gn:	dato:	Prosjekt nr.	Status:	Dato:	Må estokk:	Format:	S de:
[redacted] S mon Le nums veg 39, HEIMDAL	Bruksendring, bod, fasadeendring, levegg, tilbygg, garasje og støttemur		SITUASJONSPLAN				1034	SØKNAD	10.12.2024	1:250	A2	13

VIZPLAN
ARKITEKTTJENESTER



Fasade nord



Fasade øst

Byggherre	Prosjekt	Gnr/Bnr: 197/900	Tegn ng:	Rev sjon:	s gn:	dato:	Prosjekt nr.	Status:	Dato:	Må estokk:	Format:	S de:
[redacted] S mon Le nums veg 39, HEIMDAL	Bruksendring, bod, fasadeendring, levegg, tilbygg, garasje og støttemur		FASADER				1034	SØKNAD	10.12.2024	1:100	A2	10

VIZPLAN
ARKITEKTTJENESTER



Fasade sør



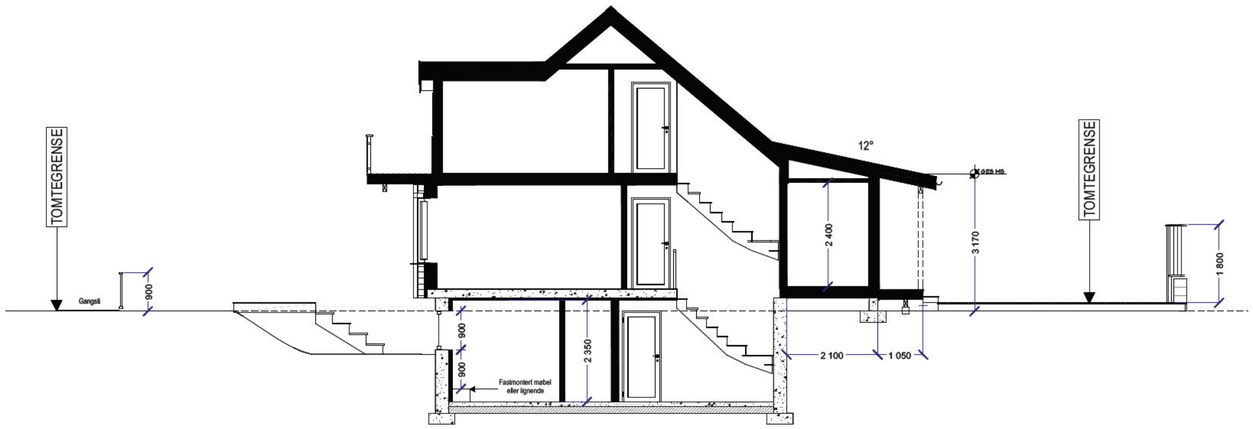
Fasade vest



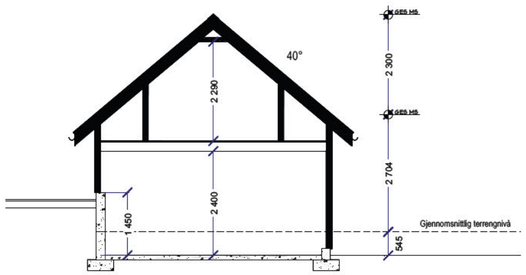
Fasade vest 2

Byggherre	Prosjekt	Gnr/Bnr: 197/900	Tegn ng:	Rev sjon:	s gn:	dato:	Prosjekt nr.	Status:	Dato:	Må estokk:	Format:	S de:
[redacted] S mon Le nums veg 39, HEIMDAL	Bruksendring, bod, fasadeendring, levegg, tilbygg, garasje og støttemur		FASADER				1034	SØKNAD	10.12.2024	1:100	A2	11

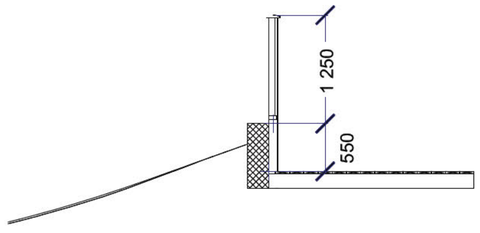
VIZPLAN
ARKITEKTTJENESTER



Snitt A-A



Snitt B-B



Snitt C-C

1:50

Byggherre	Prosjekt	Gnr/Bnr: 197/900	Tegn ng:	Rev sjon:	s gn:	dato:	Prosjekt nr.	Status:	Dato:	Må estokk:	Format:	S de:
[redacted] S mon Le nums veg 39, HEIMDAL	Bruksendring, bod, fasadeendring, levegg, tilbygg, garasje og støttemur		SNITT				1034	SØKNAD	10.12.2024	1:100	A2	12

VIZPLAN
ARKITEKTTJENESTER



Byggherre	Prosjekt	Gnr/Bnr: 197/900	Tegn ng:	Rev sjon:	s gn:	dato:	Prosjekt nr.	Status:	Dato:	Må estokk:	Format:	S de:
[redacted] S mon Le nums veg 39, HEIMDAL	Bruksendring, bod, fasadeendring, levegg, tilbygg, garasje og støttemur		PERSPEKTIVER				1034	SØKNAD	10.12.2024		A2	1

VIZPLAN
ARKITEKTTJENESTER



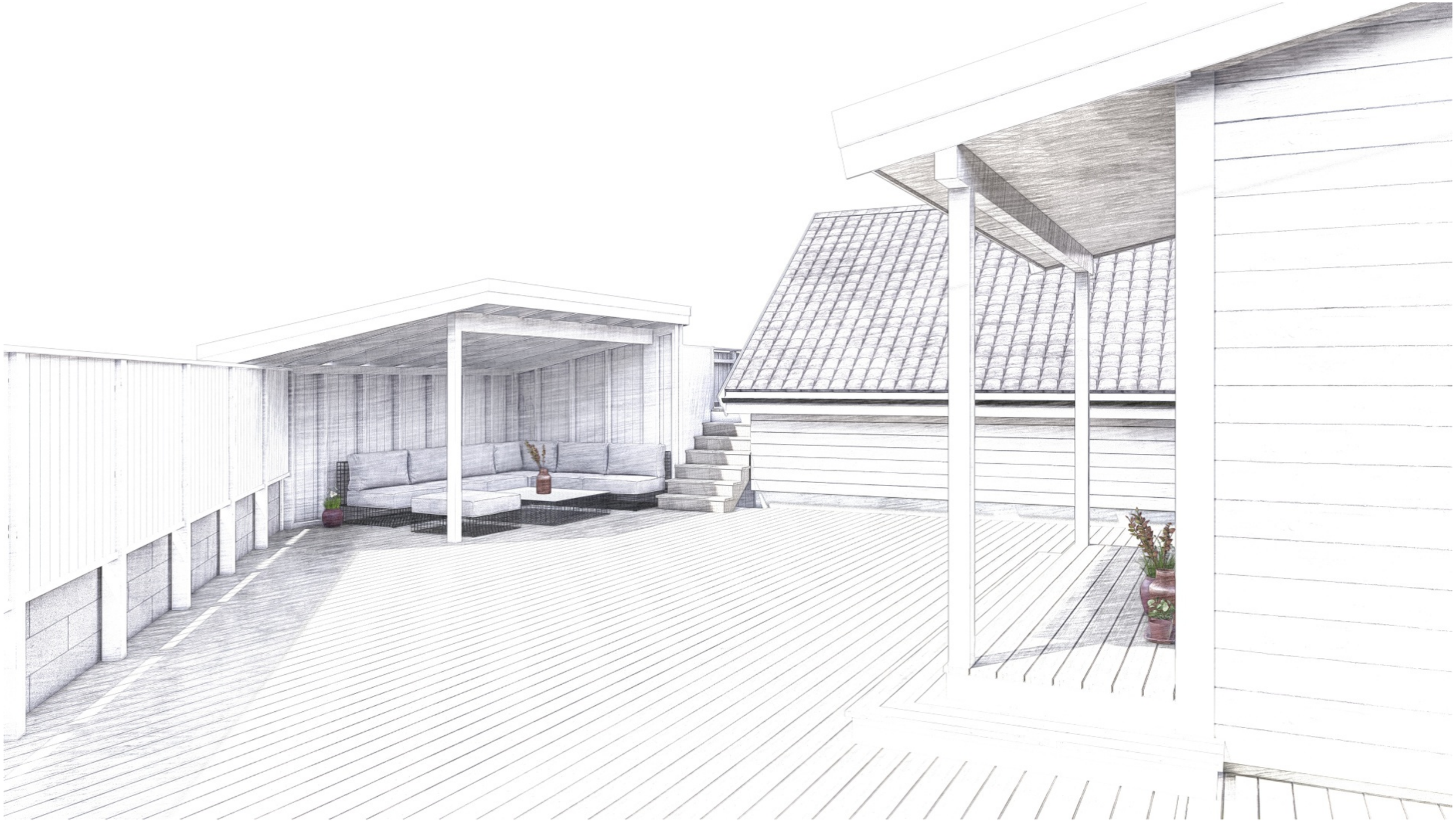
Byggherre	Prosjekt	Gnr/Bnr: 197/900	Tegn ng:	Rev sjon:	s gn:	dato:	Prosjekt nr.	Status:	Dato:	Må estokk:	Format:	S de:
[redacted] S mon Le nums veg 39, HEIMDAL	Bruksendring, bod, fasadeendring, levegg, tilbygg, garasje og støttemur		PERSPEKTIVER				1034	SØKNAD	10.12.2024		A2	2

VIZPLAN
ARKITEKTTJENESTER



Byggherre	Prosjekt	Gnr/Bnr: 197/900	Tegn ng:	Rev sjon:	s gn:	dato:	Prosjekt nr.	Status:	Dato:	Må estokk:	Format:	S de:
[redacted] S mon Le nums veg 39, HEIMDAL	Bruksendring, bod, fasadeendring, levegg, tilbygg, garasje og støttemur		PERSPEKTIVER				1034	SØKNAD	10.12.2024		A2	3

VIZPLAN
ARKITEKTTJENESTER



Byggherre	Prosjekt	Gnr/Bnr: 197/900	Tegn ng:	Rev sjon:	s gn:	dato:	Prosjekt nr.	Status:	Dato:	Må estokk:	Format:	S de:
[redacted] S mon Le nums veg 39, HEIMDAL	Bruksendring, bod, fasadeendring, levegg, tilbygg, garasje og støttemur		PERSPEKTIVER				1034	SØKNAD	10.12.2024		A2	4

VIZPLAN
ARKITEKTTJENESTER



Byggherre	Prosjekt	Gnr/Bnr: 197/900	Tegn ng:	Rev sjon:	s gn:	dato:	Prosjekt nr.	Status:	Dato:	Må estokk:	Format:	S de:
[redacted] S mon Le nums veg 39, HEIMDAL	Bruksendring, bod, fasadeendring, levegg, tilbygg, garasje og støttemur		PERSPEKTIVER				1034	SØKNAD	10.12.2024		A2	5

VIZPLAN
ARKITEKTTJENESTER



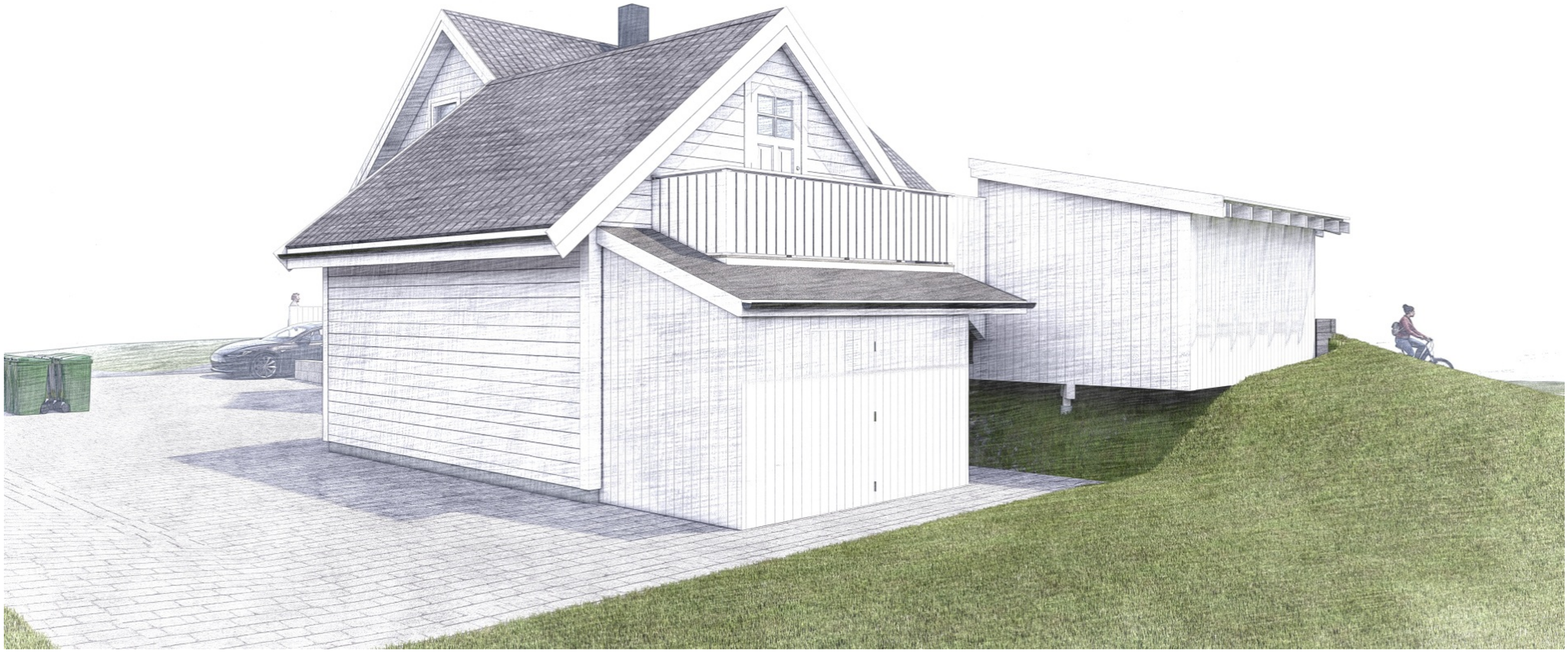
Byggherre	Prosjekt	Gnr/Bnr: 197/900	Tegn ng:	Rev sjon:	s gn:	dato:	Prosjekt nr.	Status:	Dato:	Må estokk:	Format:	S de:
[redacted] S mon Le nums veg 39, HEIMDAL	Bruksendring, bod, fasadeendring, levegg, tilbygg, garasje og støttemur		PERSPEKTIVER				1034	SØKNAD	10.12.2024		A2	6

VIZPLAN
ARKITEKTTJENESTER



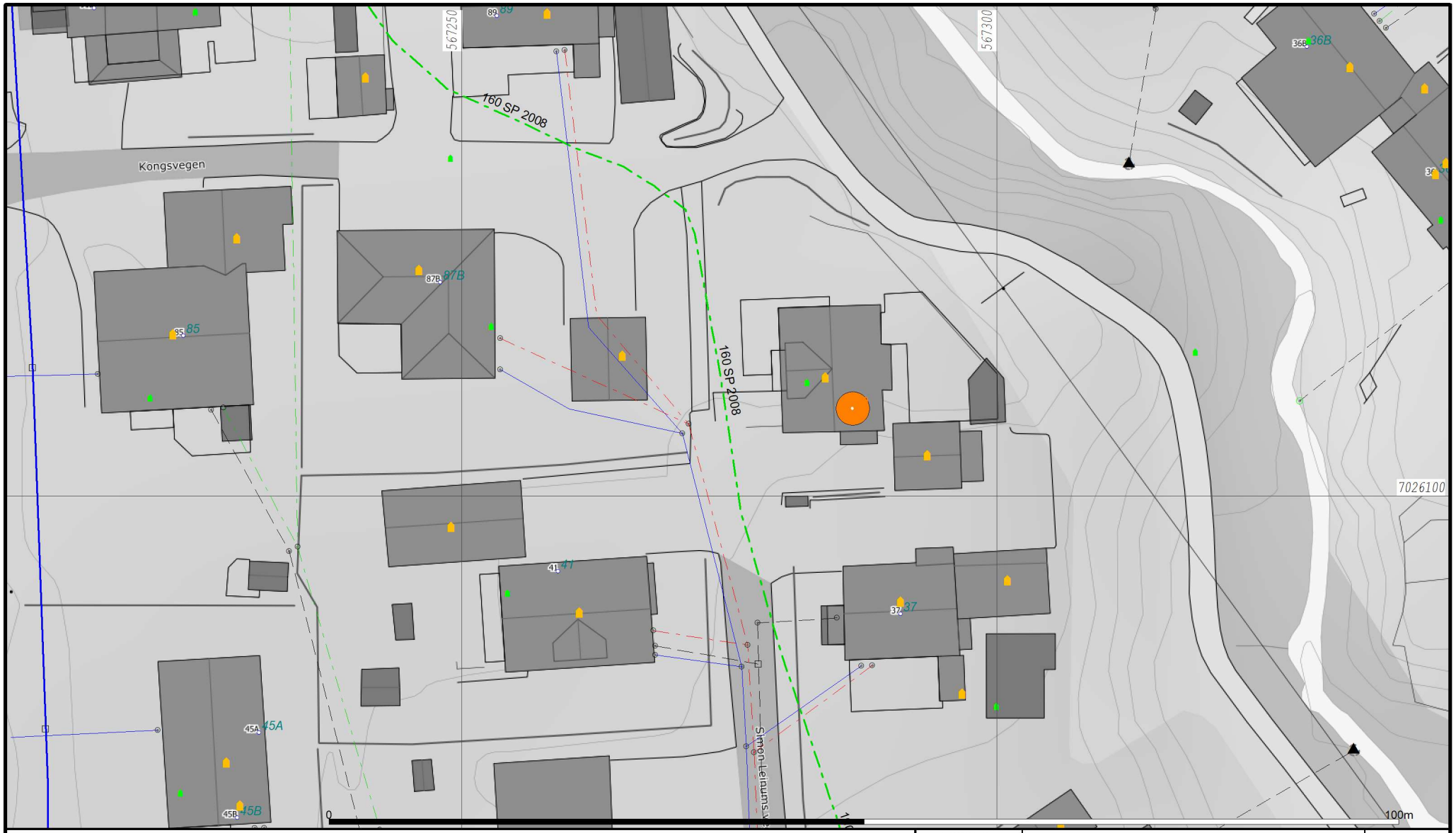
Byggherre	Prosjekt	Gnr/Bnr: 197/900	Tegn ng:	Rev sjon:	s gn:	dato:	Prosjekt nr.	Status:	Dato:	Må estokk:	Format:	S de:
[redacted] S mon Le nums veg 39, HEIMDAL	Bruksendring, bod, fasadeendring, levegg, tilbygg, garasje og støttemur		PERSPEKTIVER				1034	SØKNAD	10.12.2024		A2	7

VIZPLAN
ARKITEKTTJENESTER



Byggherre	Prosjekt	Gnr/Bnr: 197/900	Tegn ng:	Rev sjon:	s gn:	dato:	Prosjekt nr.	Status:	Dato:	Må estokk:	Format:	S de:
[redacted] S mon Le nums veg 39, HEIMDAL	Bruksendring, bod, fasadeendring, levegg, tilbygg, garasje og støttemur		PERSPEKTIVER				1034	SØKNAD	10.12.2024		A2	8

VIZPLAN
ARKITEKTTJENESTER



Vannledning
Spillvannsledning
Avløp fellesledning
Overvannsledning
Kum
Brannventil
Stengeventil
Overløp
Sandfylling GASSFARE
Nedbørsfelt
Område med lokal overvannshåndtering

Beliggenhet av kommunale ledninger og kummer lagt før 2005 må oppfattes som orienterende.
Beliggenhet av private ledninger og kummer er alltid orienterende og symboliseres med en tynnere strek.

Trondheim Bydrift

Vann og Avløp

Dato: 2023.12.04
Sign: TB42

N

Målestokk
1:500

Byggesak Postmottak <byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no>

Fra Monika Halavaara <monika.halavaara@trondheim.kommune.no>
Sendt 20. mars 2025 kl.08:15
Til Byggesak Postmottak <byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no>
Emne Fwd: Simon Leinums veg 39

lagre på sak

Simon Leinums veg 39, forhåndskonferanse for diverse tiltak, ikke omsøkte endringer på bygninger
Byggesak: BYGG-25/8064

---------- Forwarded message ---------
Fra: [redacted] [redacted]>
Date: ons. 19. mars 2025 kl. 17:54
Subject: Re: Simon Leinums veg 39
To: Monika Halavaara <monika.halavaara@trondheim.kommune.no>

Hei.

Det ble ganske mye som skjedde på en gang på jobb idag, så jeg fikk dessverre ikke svart deg før nå. Det må jeg bare beklage.

Håper det går bra at du får det nå.

Han vi har vært i kontakt med heter Håkon Midtsand Andersen.

Vedlagt ligger dokumentasjonen vi har fått fra han.

Jeg er mer tilgjengelig på tlf imorgen, så du må bare ringe om det er noe. Men om du mot formodning ikke skulle få svar så kan du også ringe min samboer.

[redacted]

Si ifra om du skulle trenge noe mer.

Beklager igjen for sent svar, håper det ikke har forsinket ting veldig.

Mvh
[redacted]

Vedlegg:

Gnr. 197 bnr. 892 - SAradalen tursti 1. Svar vedrArende kjAp av areal.pdf
66K
(SHA1SUM 26eee61b200d301c0cd8e1c5ac84fd2d55ff34d0)

VedrArende forslag til annen lAsning.pdf
65K
(SHA1SUM 71af97cc1c42dafdd409059c7afa49fcadd1956a)

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

[redacted]

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Håkon Midtsand Andersen	2025/2069 oppgis ved alle henvendelser		20.01.2025

Gnr. 197 bnr. 892 - Søradalen tursti 1. Svar vedrørende kjøp av areal

Vi viser til ditt ønske om kjøp av deler av vår eiendom gnr/bnr 197/892 Søradalen tursti 1 regulert til statlig sikret friluftsområde. Vi viser også til tidligere korrespondanse sak 2024/19954.

Saken har vært til vurdering hos vår kontaktperson i saker vedrørende bruk og disponering av statlig sikrede friluftsområder.

Konklusjonen er at vi ikke gir grunneier av gnr/bnr 197/900 Simon Leinums veg 39 mulighet til å kjøpe eller midlertidig leie/disponere areal på vår eiendom 197/892. Konstruksjoner og installasjoner som er etablert på vår eiendom skal fjernes og arealet tilbakeføres.

Frist for tilbakeføring settes til 01.09.2025.

Med hilsen
Trondheim kommune

Frank Grønås
avdelingsleder iv

Håkon Midtsand Andersen
rådgiver

Dette er et digitalt dokument og har derfor ingen signatur

7778/2025

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer:
Trondheim kommune Eierskapsenheten Postboks 2300 Torgarden 7004 TRONDHEIM	Holtermanns veg 7	977 43 400	NO 942 110 464

E-postadresse: eierskap.postmottak@trondheim.kommune.no
www.trondheim.kommune.no

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

[redacted]

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Håkon Midtsand Andersen	2025/2069 oppgis ved alle henvendelser		21.02.2025

Vedrørende forslag til annen løsning

Vi viser til din henvendelse.

Makebytte av areal som har status som statlig sikret friluftsområde tillates ikke. Konstruksjoner og installasjoner som er etablert på vår eiendom 197/892 skal fjernes og arealet tilbakeføres.

Vi kan ikke forskutterer vårt svar ved en eventuell byggesøknad i fremtiden som krever nabosamtykke. Et nabosamtykke kreves når det ønskes bebygd nærmere enn 4 meter fra felles eiendomsgrense. Vi har i tidligere saksbehandling gitt samtykker ned til 1 meter fra felles eiendomsgrense med begrunnelse at vedlikehold må være mulig fra egen eiendom.

Med hilsen
Trondheim kommune

Frank Grønås
avdelingsleder iv

Håkon Midtsand Andersen
rådgiver

Dette er et digitalt dokument og har derfor ingen signatur

22770/2025

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer:
Trondheim kommune Eierskapsenheten Postboks 2300 Torgarden 7004 TRONDHEIM	Holtermanns veg 7	977 43 400	NO 942 110 464

E-postadresse: eierskap.postmottak@trondheim.kommune.no
www.trondheim.kommune.no

Referat fra forhåndskonferanse

Saksnummer	Dato
BYGG-25/80645	21.03.2025

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	197/900/0/0
Tiltakshaver:	[redacted]
Byggested:	Simon Leinums veg 39
Byggeprosjekt:	forhåndskonferanse for diverse tiltak, ikke omsøkte endringer på bygninger

Forhåndskonferansen skal avklare rammebetingelser og ansvarsforhold i forkant av prosjekteringsarbeidet. Listen inneholder de vesentligste momentene som bør tas opp og gjennomgås i en forhåndskonferanse. Listen fungerer som møtereferat når den er ferdig utfylt og gjort tilgjengelig for tiltakshaver.

Byggesakskontoret presiserer at dette referatet ikke er et vedtak. Møtereferat er på bakgrunn av dokumentasjon og tegninger mottatt 04.03.2025.

En forhåndskonferanse er kun til veiledning i forkant av søknadsprosessen. Uttalelser i forhåndskonferanse og i dette referat er ikke juridisk bindende. Det kan skje endringer i forutsetninger og vilkår underveis i saksbehandlingen.

Det er ikke lenger mulig for profesjonelle aktører å sende inn byggesøknader via e-post. Les mer om dette på kommunens nettside:
www.trondheim.kommune.no/tema/bygg-kart-og-eiendom/bygging/byggesak/

Ny kommuneplanens arealdel (KPA) ble vedtatt 26.09.2024, men den er ennå ikke rettskraftig. Frem til den nye kommuneplanen er rettskraftig, er den gamle kommuneplanen førende i byggesaksbehandlingen. Vi gjør oppmerksom på at det ikke er noen overgangsbestemmelse for kommunedelen. Det betyr at alle byggesaker vil bli behandlet etter ny KPA når denne er rettskraftig. Dette selv om byggesaken ble sendt inn før ny KPA ble rettskraftig. Mer informasjon finner du på vår nettside.

2. Tiltaket

Type tiltak

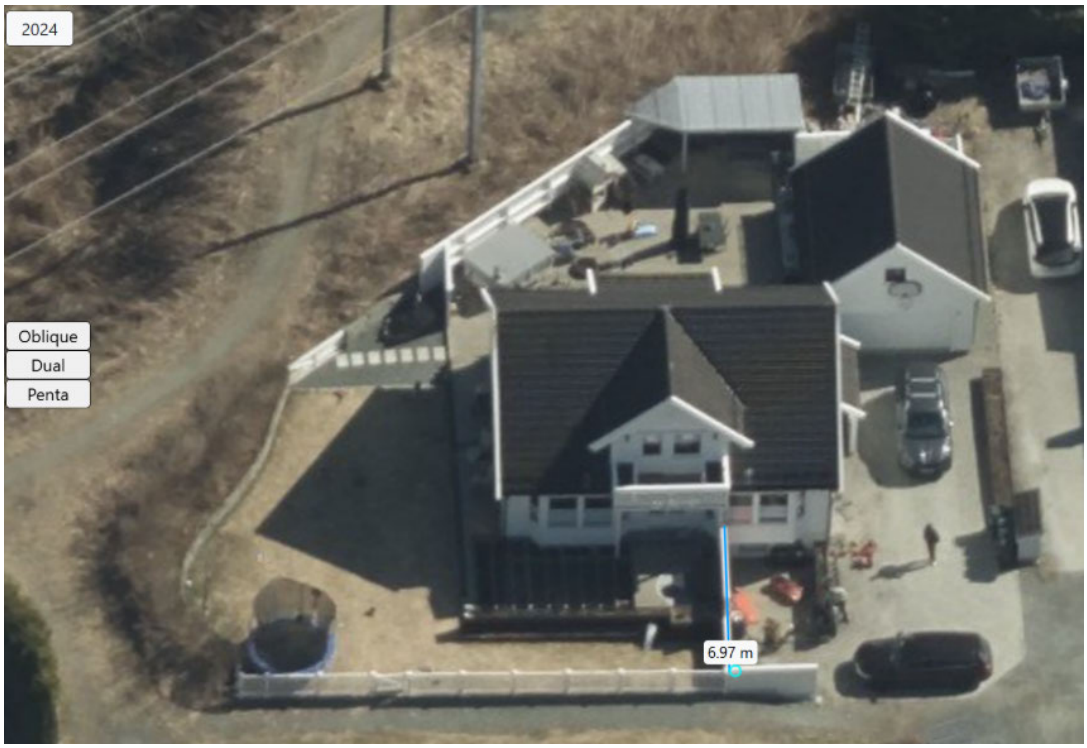
Opprydding av flere ulovlige forhold

Tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-2: ☒ Ja ☐ Nei

Beskrivelse av tiltaket

- bruksendring i kjeller
- endring av bærekonstruksjon
- levegg i eiendomsgrensen som er i strid med byggegrensen og ligger i område for høyspentledninger
- terrasse/platting over byggegrensen, søknadspliktig også dersom den er under 50 cm høyde pga den er sammenhengende bygget med levegg, hus, garasje og gapahuk. Tiltakene må vurderes samlet.
- garasje med bod, boden er et tilbygg til garasjen som er i strid med byggegrensen
- støttemur i eiendomsgrensen som er i strid med formålet til gangvei og med byggegrense, og som er bygget over VA-ledninger, kan ikke påregenes å få godkjent
- revet pipe, se veiledning i svar på henvendelse

Under er noen utsnitt fra vår kartløsning med noen mål





Planlagte arbeider betinger foretak med ansvarsrett: ☒ Ja ☐ Nei

Betinger tiltaket dispensasjon fra plan- og bygningslovgivningen?

☒ Ja: plassering av flere tiltak i strid med byggegrensen og eventuelt i strid med avstandskravet i §29-4. Støttemuren er plassert i strid med formålet gangvei i reguleringsplanen.

3. Tiltakets forhold til plangrunnlaget

Kommuneplanens arealdel
☒ Tiltaket er ikke i strid med kommuneplanens arealdel(KPA)
Bestemmelser og retningslinjer til KPA finner dere i kommunens nettsider. Der er også mye god veiledning.

Link til KPA:
chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/10-byutvikling/byplankontoret/kommuneplan/kpa-trondheim-2012-2024/2_bestemmelser_retningslinjer_web_rev.pdf'

Reguleringsplan/bebyggelsesplan
☒ Gjeldende plan heter: **R1065ag**
Formål: Boligbebyggelse
Stadfestet/vedtaksdato: 30.3.2005



Under har vi vist et sammensatt kart av reguleringskartet, flyfoto og eiendomsgrenser. Vi har satt på noen mål til veiledning. Dere finner en god del måleverktøy i kartløsningen til kommunen under avansert kart. Støttemuren ser ut til å være bygget ca. 1,5 meter inne på formålet for gangvei. Levegg og gapahuk ser ut til å være bygget ca. 2 meter utenfor eiendomsgrensen på det bredeste. Flyfoto er forskjøvet ca. 1,5 meter i retning sør-nord ved mønet til huset.



☒ Tiltaket er i strid med gjeldende regulerings-/bebyggelsesplan på følgende måte:

- Bod er bygget over byggegrensen, dere må skrive en grundig dispensasjonssøknad eller rive tiltaket.

- Levegg og gapahuk er bygget over byggegrensen, dere må skrive en grundig dispensasjonssøknad eller rive tiltakene. Disse er også oppført innenfor regulert område for høyspenningsanlegg som utløser krav om tillatelse fra forvalter av høyspenningsledningene. Dette må foreligge før vi kan behandle en byggesøknad.

    - Eierskapsenheten har gitt en uttalelse om at de ikke ønsker leveggen nærmere eiendomsgrensen enn 1 meter. Det er ikke krav om samtykkeerklæring fra eierskapsenheten i dette tilfellet da det er en byggegrense som dere må søke om dispensasjon fra dersom dere ønsker å bygge noe nærmere eiendomsgrensen enn hva byggegrensen tillater. Men alle naboer skal varsles og har mulighet til å komme med merknad til søknaden og har klagemulighet etter at vedtaket er fattet.

- Platting/terrasse er bygget over byggegrensen og område for høyspenningsanlegg. Dere må skrive en grundig dispensasjonssøknad eller rive tiltaket.

- støttemur er bygget over byggegrensen og i strid med formålet i planen som er gangvei. Dere kan ikke påregne å få støttemuren godkjent.

- NB! Reguleringsplanen stiller også krav til BYA i §3, dersom dere vil søke dispensasjon fra BYA kommer krav til KPAs uterom til å veie tungt.

§ 3 **BYGGEOMRÅDER – OMRÅDE FOR BOLIGER**
Området ska benyttes til boliger med tilhørende anlegg.

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de viste byggegrensene, med et bebygd areal (%-BYA) på inntil 35% av netto tomt. Bebyggelsen kan oppføres i maksimum to etasjer med maksimal gesimshøyde 6,0 meter. Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 7,0 meter.

Bebyggelsen skal utformes i harmoni med omgivelsene. Når det gjelder form, materialbruk og fargesetting bør det tas hensyn til nabobebyggelsen.

Avstand til offentlig veg – kommunal veg, fylkesveg og riksveg
Byggegrense inntegnet i reguleringsplan: ☒ Ja ☐ Nei

Hvis planlagte arbeider er i strid med gjeldende arealplan, kreves det dispensasjon fra planen.

Søknad om dispensasjon må begrunnes godt.
Vi gjør oppmerksom på at kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset.

Husk og sitere til hvilken lov og eller bestemmelse/r dere søker dispensasjon fra.
Det er to forhold dere må begrunne godt i dispensasjonssøknaden.

- Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt.
- Fordelene ved å gi dispensasjon må i tillegg være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Her er det fordeler og ulemper for samfunnet som gjelder ikke private.

Anbefaler at dere leser en del om dispensasjonssøknader og hvordan de bør skrives. Det finnes mye god informasjon om skriving av dispensasjon på nettet.

4. Tiltakets forhold til offentlig/privat infrastruktur - plan- og bygningsloven, kapittel 27

Offentlige vann- og avløpsledninger
☒ Tiltaket kommer i konflikt med ledningsnettet på følgende måte: Støttemur mot gangvei er bygget over VA-ledninger



Det gjøres oppmerksom på at også det privatrettslige forholdet til private vann- og avløpsledninger må avklares.

Opparbeidelse av offentlig veg, vann- og avløpsledning
Tiltaket utløser krav om:

Opparbeidelse av offentlig veg	☐ Ja	☒ Nei
Framføring av hovedvannledning	☐ Ja	☒ Nei
Framføring av hovedavløpsledning	☐ Ja	☒ Nei

5. Tomteforhold

Geotekniske forhold
☒ Utbyggingsområdet ligger under marin grense, med muligheter for sammenhengende forekomster av marin leire. Det må derfor gjøres en geoteknisk vurdering dersom dere planlegger gravearbeider.

Ansvaret for innhenting av geoteknisk vurdering ligger hos ansvarlig foretak/tiltakshaver.
Vi viser til NVEs veileder nr. 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred.

Anbefaler dere å kontakte kommunalteknikk for en enkel uttalelse.

Uteareal
Kommuneplanens arealdel (kpa) pkt. 30 stiller minimumskrav til samlet uterom for bolig:
☒ 70 m^2 per 100 m^2 BRA boligformål eller boenhet

Det vises for øvrig til plan- og bygningsloven § 28-7 og TEK17 kapittel 8

8. Forhold som gjelder selve tiltaket

Utforming
Byggverk må være tilpasset huset og bygningsmassen både i seg selv og bygde omgivelser

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer
Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier. For kommunal veg så må tiltakshaver/byggherre søke til Trondheim bydrift via KGrav tidlig i prosessen. Mer informasjon på: www.trondheim.kommune.no/graving

Andre forhold
Det er mange ulovlige forhold på eiendommen som nå eier ønsker å rydde opp i. Anbefaler at dere bestiller alle dokumenter på eiendommen fra byggesaksarkivet på Dora, det er viktig at dere spesifiserer at dere ønsker alle dokumenter.

Der gitt veiledning i svar på henvendelse gjennom ulovlighetssaken ULOV-24/80183. Der ble det svart ut spørsmål om bruksendring og ikke oppført pipe. Under har jeg lagt ved utsnitt av veiledningen som viser svar angående bruksendring og bæreveggер.

Når det gjelder endring i bærende konstruksjon er dette søknadspliktige endringer som krever ansvar. Om det under bygging eller ved en senere anledning, er prosjektert en ny løsning, er det for Byggesakskontorets del viktig å motta en søknad om disse endringene.

Når det gjelder byggteknisk forskrift (TEK17) § 14-4, tredje og fjerde ledd, står det at «Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom

a) Boenheten oppføres med vannbåren varme, eller

b) Årlig netto energibehov til oppvarming ikke overstiger kravet til passivhus, beregnet etter Norsk standard NS 3700:2013 Kriterier for passiv og lavenergibygninger – Boligbygninger.

Enkelt sagt vi det si at om boligen ikke oppfyller underpunkt a) og b), skal det være skorstein. Om det er prosjektert en ny løsning, som ikke er omsøkt, enten under oppføring av bolig eller senere er dette en søknadspliktig endring. Byggesakskontoret kan ikke godkjenne en søknad som åpenbart er i strid med byggteknisk forskrift (TEK17). Det er anledning til å søke fravik fra de tekniske krav, en slik søknad må være grunngitt. Hvordan kommunen vurderer en slik søknad kan dere lese mer om her.

Begge overnevnte forhold er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven (Pbl.) § 20-1, bokstav b. vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under bokstav a.

Kjeller er godkjent som tilleggsdel, dvs. det er ikke godkjent som rom for varig opphold. Vi viser til sak 2015/54390, mulig ulovlig leilighet i kjeller. For å kunne ta kjeller i bruk som rom for varig opphold, må det søkes om bruksendring. Ved søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel vil det være vesentlig om det eksisterer en intern forbindelse mellom 1. etasje, kjeller og rommene på disse plan. Eksisterer det ikke en intern forbindelse er dette oppdeling av bruksenheter i boliger jf. plan- og bygningsloven § 20-1, bokstav g.

Det ser ut som om det er gjennomført betydelige endringer i terrenget, rundt eller mot deler av boligen. Dette kan være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-1, bokstav k.

Mot boligens vestlige fasade er det oppført en levegg, denne kan være søknadspliktig. Vi viser til byggesaksforskriften (SAK10), bokstav f.

På uteområdet mot boligens østside er ser det ut som om det er opparbeidet terrasse, samt oppført bod og levegg. Det kan også se ut som om dette er oppført i strid med byggegrense og delvis på kommunal grunn.

9. Saksbehandlingstype og behandlingstid

Saksbehandlingstider regnes ut i fra plan- og bygningsloven §§ 21-4, 21-7 og 21-8

☐ Inntil 3 uker ☒ Inntil 12 uker

Behandlingstiden regnes fra når søknaden er mottatt Byggesakskontoret til vedtaket er sendt, forutsatt at søknaden ikke inneholder grunnleggende mangler. Ved grunnleggende mangler vil tidsfristen ikke starte før Byggesakskontoret har mottatt fullstendig (komplett) søknad. Hvis søknaden kun inneholder mindre feil eller mangler som ikke er til hinder for at Byggesakskontoret skal kunne gi tillatelse til tiltaket, så vil fristen løpe fra da søknaden ble mottatt Byggesakskontoret til vedtaket blir sendt. Tiden søkeren bruker til feilretting eller supplering kommer uansett i tillegg til fristen, jf. plan- og bygningsloven § 21-7 og SAK10 § 7-2.

10. Annen myndighet som bør få saken til uttalelse

Ansvarlig søker/tiltakshaver skal i nødvendig utstrekning sørge for at saken er forelagt berørte offentlige myndigheter og at eventuell tillatelse eller samtykke fra disse foreligger og oversendes Byggesakskontoret senest ved søknad om igangsettingstillatelse.

11. Dokumentasjonskrav

Krav til søknaden følger av byggesaksforskriften (SAK10) kapittel 5. Tegninger som følger søknaden må være målsatt og i målestokk.

☒ Søknaden skal beskrive hvordan byggetiltaket forholder seg til omgivelsene (andre bygninger, landskap mv). Det legges spesielt vekt på arkitektonisk tilpasning ved vurdering av tiltaket
☒ Søknaden skal vedlegges en utomhusplan i egnet målestokk dersom dere kommer nærmere enn 30% som er kravet til maks BYA i reguleringsplanen. Utomhusplanen skal også omfatte snittegninger hvor dette er relevant.

☒ Naboer og gjenboere skal være varslet, jf. plan- og bygningsloven § 21-3. Begrunnelse for unnlatt varsel bør følge søknaden. Naboliste bestilles via Infoland (infoland.ambita.com).
Ved riving må panthaver varslet, jf. plan- og bygningsloven § 21-3, 3. ledd

☒ Spesiell dokumentasjon som bør følge søknaden:

- Det må innhentes tillatelse fra Tensio som er forvalter av høyspentledningene som går over eiendommen.

12. tettpå:Trondheim

tettpå:Trondheim er et samarbeidsprosjekt mellom forskjellige myndigheter, interesseorganisasjoner og bransjeforeninger som har til hensikt å bekjempe svart økonomi og useriøse aktører. Informasjon om hvordan du velger seriøs arbeidskraft finner du på: www.trondheim.kommune.no/tettpaaTrondheim

Møteleder/referent/saksbehandler: Monika Halavaara

Tiltakshaver(e): [redacted]

Andre deltakere: Kristoffer Oluf Stålby

Byggesakskontoret gjør for øvrig oppmerksom på kommunens temasider om bygg, kart og eiendom som finnes på: www.trondheim.kommune.no/tema/bygg-kart-og-eiendom

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: ULOV-24/80183-7

[redacted]

Simon Leinums Veg 39
7088 HEIMDAL

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Geir Jacobsen	ULOV-24/80183 oppgis ved alle henvendelser		19.02.2025

Simon Leinums veg 39, spørsmål om status

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 197/900

Hjemmelshaver: [redacted]

Byggesakskontoret viser til din e-post av 17.10.2024, vedrørende bygningsmessige tiltak på ovennevnte eiendom.

Vi kan ikke se å ha mottatt søknad om byggetillatelse for tiltakene som er gjennomført.

Vi ber om din redegjørelse for hva som er status i saken, snarest og senest innen 18.3.2025.

Henvendelser kan gjøres til Geir Jacobsen som kan treffes på e-post geir.jacobsen@trondheim.kommune.no eller på telefon 47 51 45 79. Vennligst oppgi saksnummer ULOV-24/80183 ved alle henvendelser.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Geir Jacobsen
juridisk rådgiver

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

[redacted]

Simon Leinums Veg 39
7088 HEIMDAL

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Kristoffer Olufsen Stålby	HENV-24/80123 oppgis ved alle henvendelser		16.01.2024

Simon Leinums veg 39, svar på henvendelse om avvik fra opprinnelig godkjent vedtak

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	197/900/0/0
Bygningsnummer:	21078700
Innsender:	[redacted]

Vi viser til henvendelse mottatt den 10.01.2024. Utklipp av sist godkjent situasjon for boligen og garasje ligger i nederst.

Når det gjelder endring i bærende konstruksjon er dette søknadspliktige endringer som krever ansvar. Om det under bygging eller ved en senere anledning, er prosjektert en ny løsning, er det for Byggesakskontorets del viktig å motta en søknad om disse endringene.

Når det gjelder byggteknisk forskrift (TEK17) § 14-4, tredje og fjerde ledd, står det at «Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom

a) Boenheten oppføres med vannbåren varme, eller

b) Årlig netto energibehov til oppvarming ikke overstiger kravet til passivhus, beregnet etter Norsk standard NS 3700:2013 Kriterier for passiv og lavenergibygninger – Boligbygninger.

Enkelt sagt vi det si at om boligen ikke oppfyller underpunkt a) og b), skal det være skorstein. Om det er prosjektert en ny løsning, som ikke er omsøkt, enten under oppføring av bolig eller senere er dette en søknadspliktig endring. Byggesakskontoret kan ikke godkjenne en søknad som åpenbart er i strid med byggteknisk forskrift (TEK17). Det er anledning til å søke fravik fra de tekniske krav, en slik søknad må være grunngitt. Hvordan kommunen vurderer en slik søknad kan dere lese mer om her.

Begge overnevnte forhold er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven (Pbl.) § 20-1, bokstav b. vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under bokstav a.

Byggesakskontoret kan ikke unngå å se at det er foreligger andre forhold ved eiendommen som kan være søknadspliktige etter plan- og bygningsloven (Pbl.) § 20-1. Vi kan bare uttale oss generelt om dette da vi ikke har nok opplysninger til å gi en spesifikk vurdering, disse forholdene er oppsummert under.

Kjeller er godkjent som tilleggsdel, dvs. det er ikke godkjent som rom for varig opphold. Vi viser til sak 2015/54390, mulig ulovlig leilighet i kjeller. For å kunne ta kjeller i bruk som rom for varig opphold, må det søkes om bruksendring. Ved søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel vil det være vesentlig om det eksisterer en intern forbindelse mellom 1. etasje, kjeller og rommene på disse plan. Eksisterer det ikke en intern forbindelse er dette oppdeling av bruksenheter i boliger jf. plan- og bygningsloven § 20-1, bokstav g.

Det ser ut som om det er gjennomført betydelige endringer i terrenget, rundt eller mot deler av boligen. Dette kan være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-1, bokstav k.

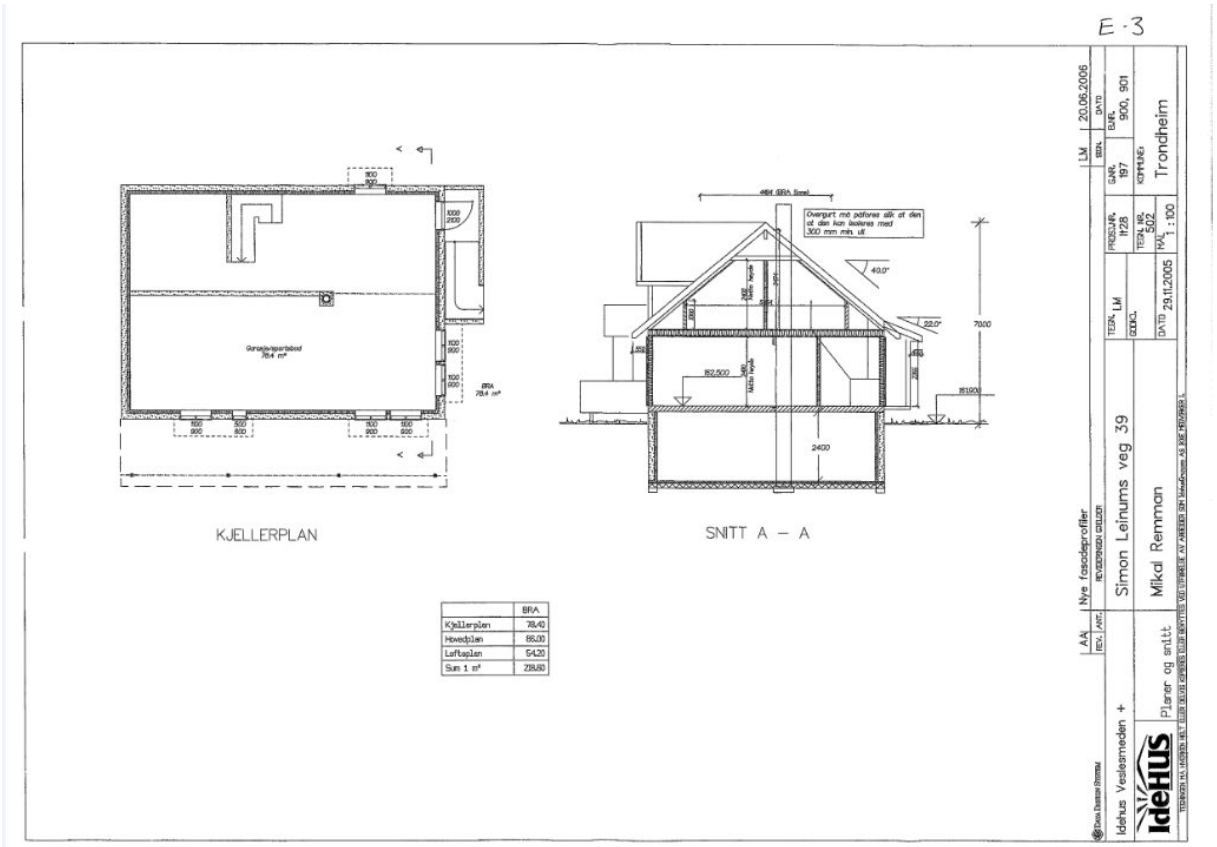
Mot boligens vestlige fasade er det oppført en levegg, denne kan være søknadspliktig. Vi viser til byggesaksforskriften (SAK10), bokstav f.

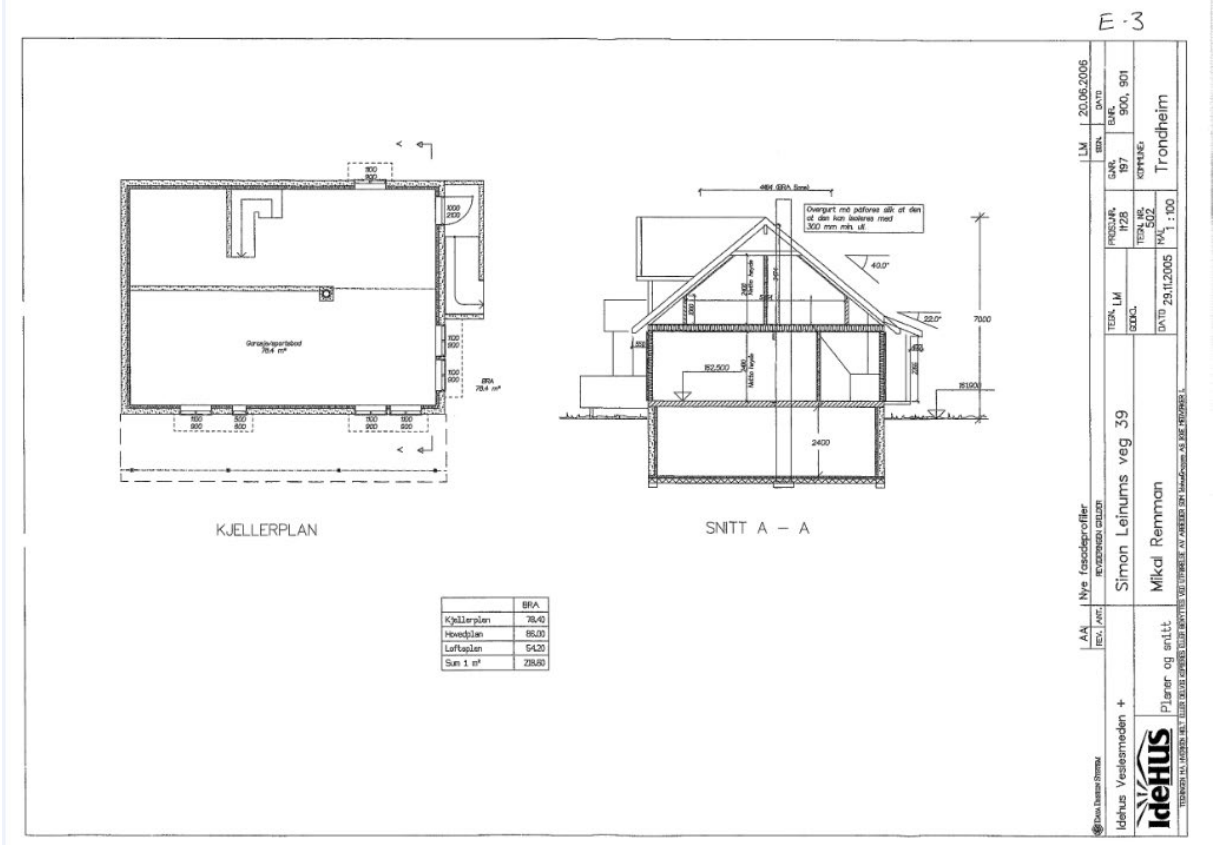
På uteområdet mot boligens østside er ser det ut som om det er opparbeidet terrasse, samt oppført bod og levegg. Det kan også se ut som om dette er oppført i strid med byggegrense og delvis på kommunal grunn.

Omsøkt og oppført garasje mangler ferdigattest. Kommunen tar ikke et eget gebyr for søknad om ferdigattest, da dette dekkes av gebyr for søknad.

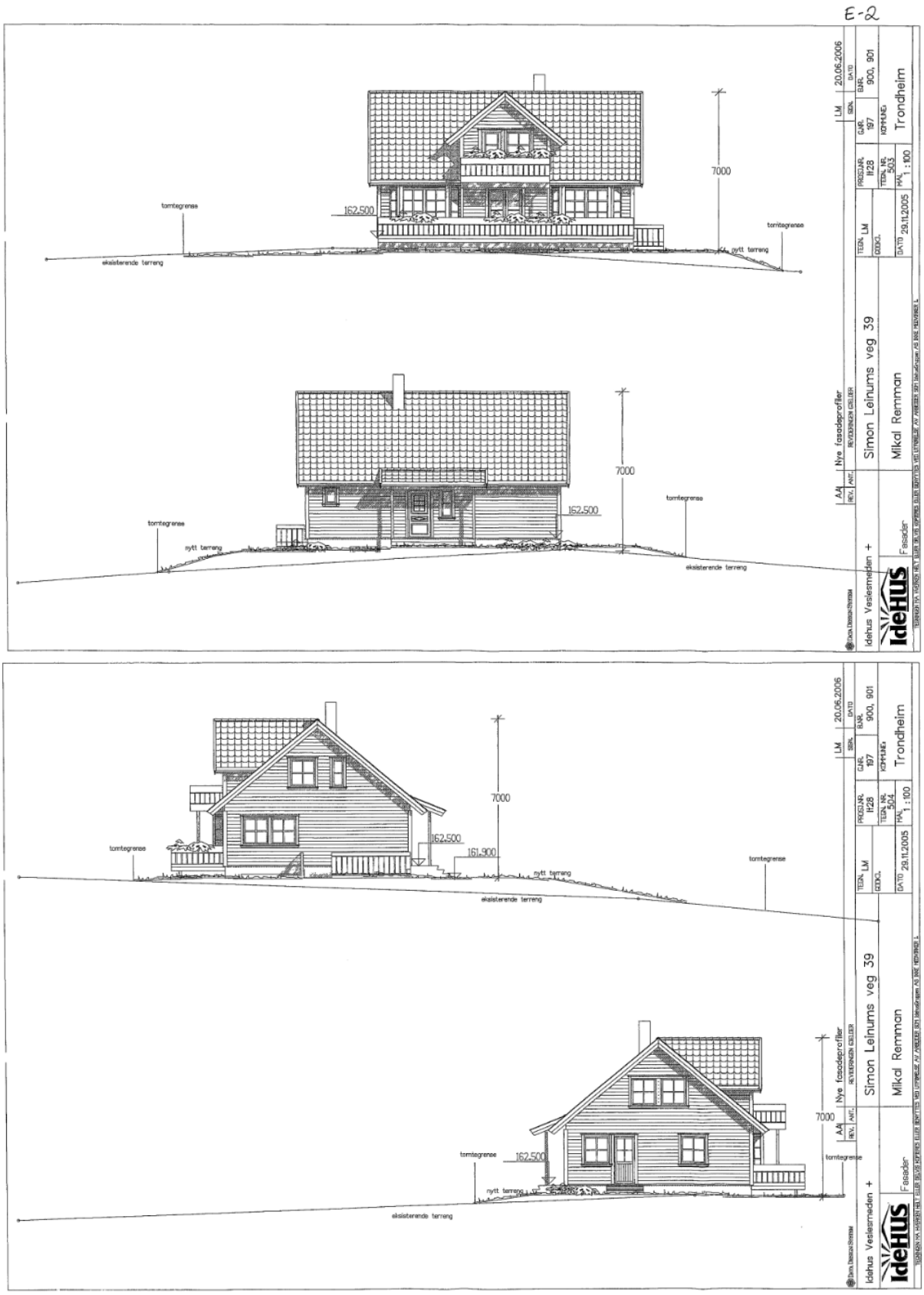
Det kan også være andre forhold vi ikke er kjent med.

For Byggesakskontoret sin del er det viktig at vi mottar en søknad som dokumenterer alle søknadspliktige endringer som er gjort eller som du ønsker å gjøre. Eventuelt kan du bli pålagt å tilbakeføre endringene i tråd med sist gitt tillatelse.

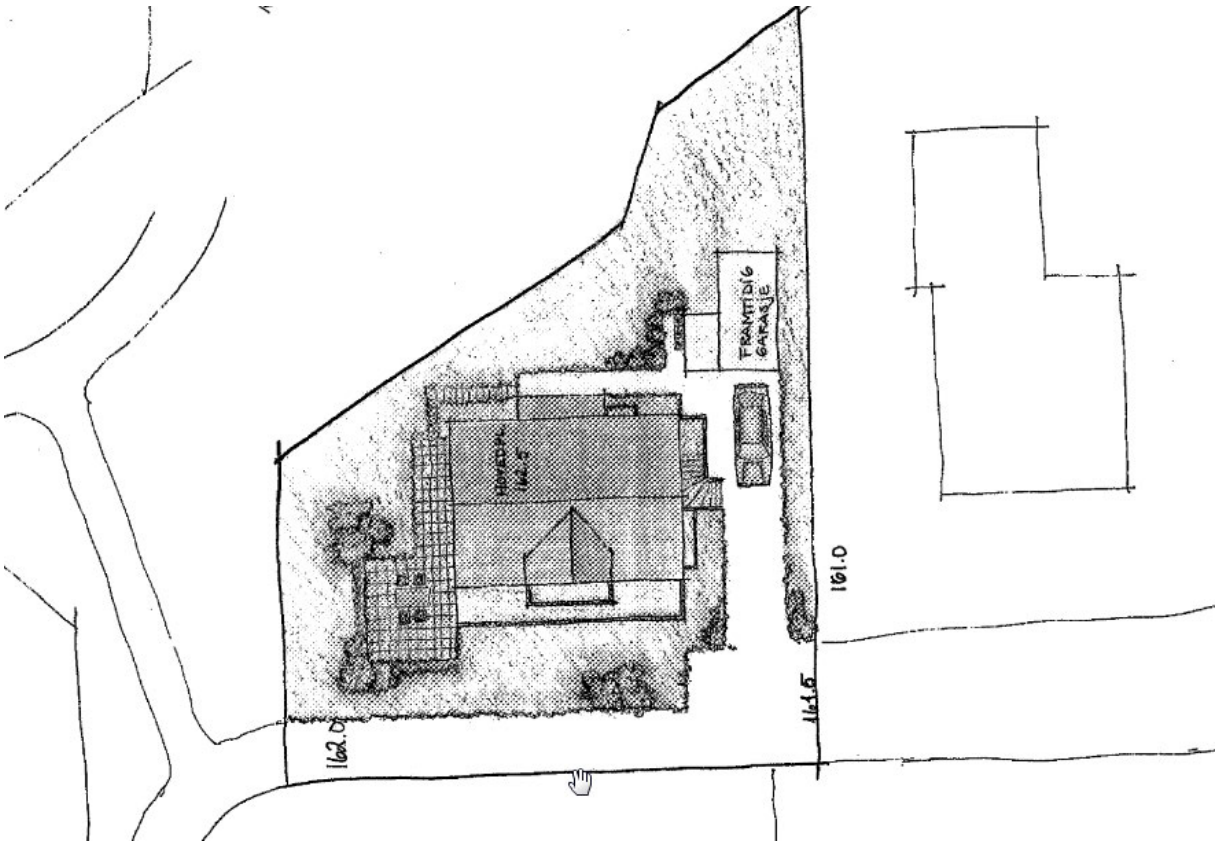




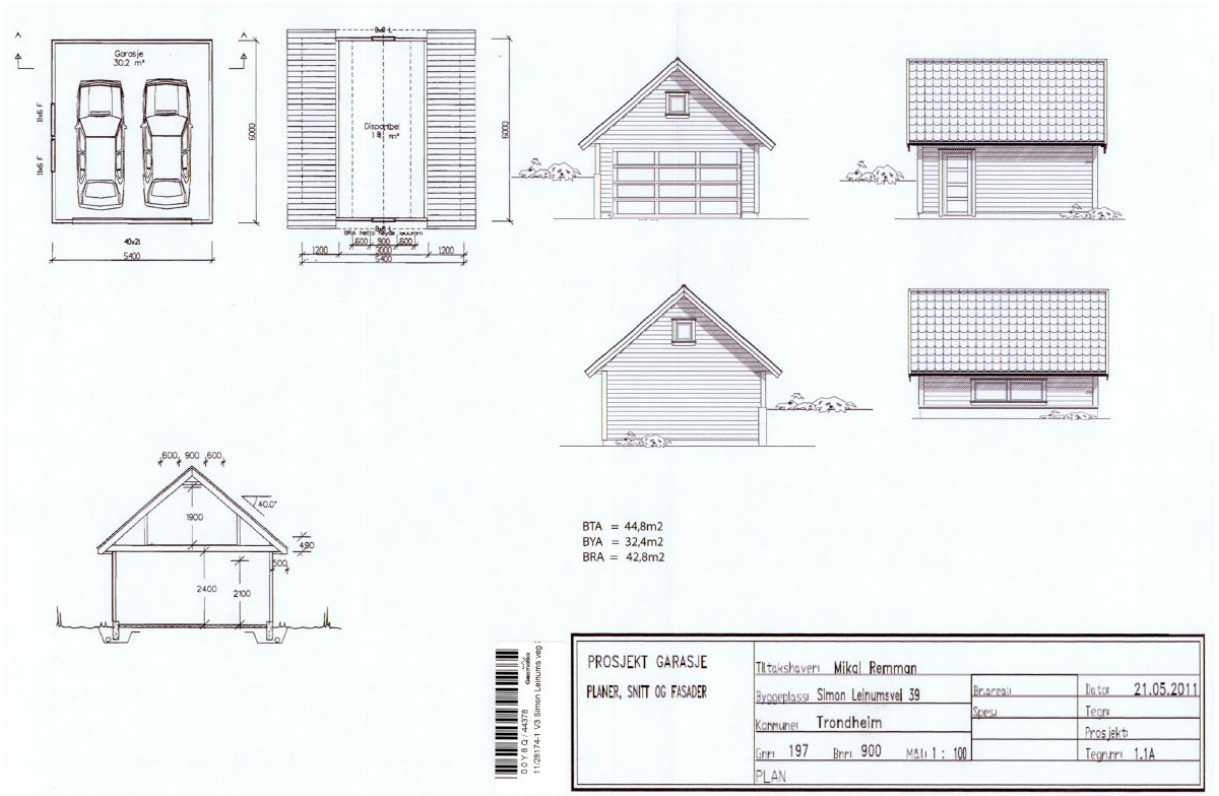
Sist godkjent situasjon, snitt- og plantegninger



Sist godkjent situasjon, fasadetegninger



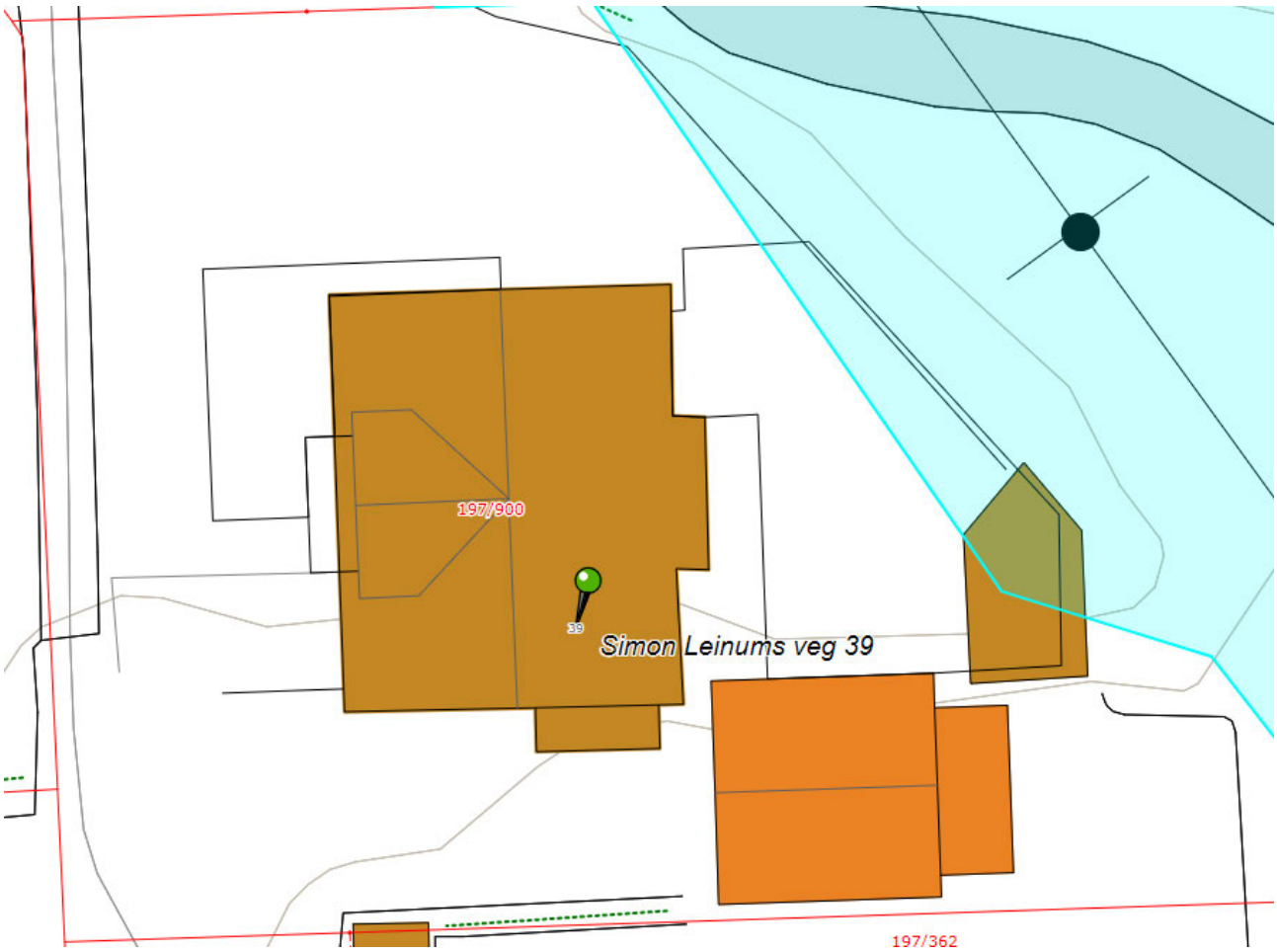
Situasjonsplan, vedlagt godkjent søkand om oppføring av bolig.



Plan-, snitt- og fasadetegning, garasje, sist godkjent situasjon



Fra kommunens kartløsning, avansert kart, BlomOBLIQUE/Skråbilder



Fra kommunes kartløsning, avansert kart, kommunal grunn er markert i lyseblått.

Henvendelser kan gjøres til Kristoffer Olufsen Stålby som kan kontaktes på e-post: Kristoffer.olufsen.stalby@trondheim.kommune.no. Vennligst oppgi saksnummer HENV-24/80123 ved alle henvendelser.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Kristoffer Olufsen Stålby
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Geir Jacobsen <geir.jacobsen@trondheim.kommune.no>

Simon Leinums veg 39, forespørsel om status

1 e-post

Geir Jacobsen 5. desember
<geir.jacobsen@trondheim.kommune.no> 2025 kl. 09:14
Til: [redacted]

Hei,

Vi viser til tidligere korrespondanse vedrørende gjennomførte byggetiltak på ovennevnte eiendom.

Vi ber om en status på arbeidet med å få inngitt en søknad. Vi gjør samtidig oppmerksom på at det har gått nærmere to år siden vår oppfølging ble igangsatt. Vi må komme videre i vår oppfølging av saken. De ulovlige forholdene må rettes/omsøkes innen rimelig tid.

Vi ber om din snarlige tilbakemelding hva som er status i saken, og senest innen 19.12.2025.

Med hilsen
Geir Jacobsen

juridisk rådgiver
Byggesakskontoret

Sentralbord: 72 54 25 00

www.trondheim.kommune.no

Viktig melding fra byggesakskontoret vedrørende digitalisering av søknadsprosesser etter 15.3.2023:
https://www.trondheim.kommune.no/tema/bygg-kart-og-eiendom/bygging/byggesak/

Byggesak Postmottak <byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no>

Fra Geir Jacobsen <geir.jacobsen@trondheim.kommune.no>
Sendt 19. desember 2025 kl.14:38
Til Byggesak Postmottak <byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no>
Emne Fwd: Simon Leinums veg 39, forespørsel om status

Arkiveres på sak nr. 24/80183.

"Simon Leinums veg 39, redegjørelse fra eier".

Med hilsen
Geir Jacobsen

juridisk rådgiver
Byggesakskontoret

Sentralbord: 72 54 25 00

www.trondheim.kommune.no

Viktig melding fra byggesakskontoret vedrørende digitalisering av søknadsprosesser etter 15.3.2023:
https://www.trondheim.kommune.no/tema/bygg-kart-og-eiendom/bygging/byggesak/

---------- Forwarded message ---------
Fra: [redacted] [redacted] >
Date: fre. 19. des. 2025 kl. 13:16
Subject: Re: Simon Leinums veg 39, forespørsel om status
To: Geir Jacobsen <geir.jacobsen@trondheim.kommune.no>

Hei.

Vi har nylig gjennomført en rettsmekling med selgers forsikringsselskap, Claimslink, rundt Simon Leinums veg 39 og kjøpet av boligen er nå hevet.

Vi har derfor lenger ingen mulighet til å uttale oss om videre gang i utbedringen av avvik og mangler.

Vi har avklart med selskapet at all videre kommunikasjon rundt dette tas direkte med de. Da nærmere bestemt deres advokat i saken, Tine-Sophie Tørlen.

Hun kan nås på tine-sophie.torlen@claimslink.no

De skal ha full tilgang til saken, samt alle avvik og mangler.

Vedlagt ligger kjennelsen fra rettsmeklingen.

Mvh

[redacted]

fre. 5. des. 2025 kl. 09:15 skrev Geir Jacobsen <geir.jacobsen@trondheim.kommune.no>:

> Hei,
>
> Vi viser til tidligere korrespondanse vedrørende gjennomførte byggetiltak på ovennevnte eiendom.
>
> Vi ber om en status på arbeidet med å få inngitt en søknad. Vi gjør samtidig oppmerksom på at det har gått nærmere to år siden vår oppfølging ble igangsatt. Vi må komme videre i vår oppfølging av saken. De ulovlige forholdene må rettes/omsøkes innen rimelig tid.
>
> Vi ber om din snarlige tilbakemelding hva som er status i saken, og senest innen 19.12.2025.
>
> Med hilsen
> Geir Jacobsen

juridisk rådgiver
Byggesakskontoret

Sentralbord: 72 54 25 00

www.trondheim.kommune.no

Viktig melding fra byggesakskontoret vedrørende digitalisering av søknadsprosesser etter 15.3.2023:
https://www.trondheim.kommune.no/tema/bygg-kart-og-eiendom/bygging/byggesak/

Vedlegg:

kjennelse.pdf
117K
(SHA1SUM 440aa839ec04e5f769a8d3ae0df4282f2bf18099)

Skaderapport

Informasjon om skaden		
Skadenummer	HJ58452-001	
Forsikringsselskap / Saksbehandler	IF Norway / Tonje Elen Knoph	
Kunde / Forsikringstaker	[redacted] SIMON LEINUMS VEG 39 7088 HEIMDAL	
Skadestedets adresse	Simon Leinums Veg 39 7088 Heimdal	
Kontaktperson	[redacted] (Kunde) tlf. [redacted]	
Skadedato	09.10.2023	
Besiktigelsesdato	23.10.2023	

Rapporten er basert på		
☒Fysisk oppmøte	☐Video	☐Telefon

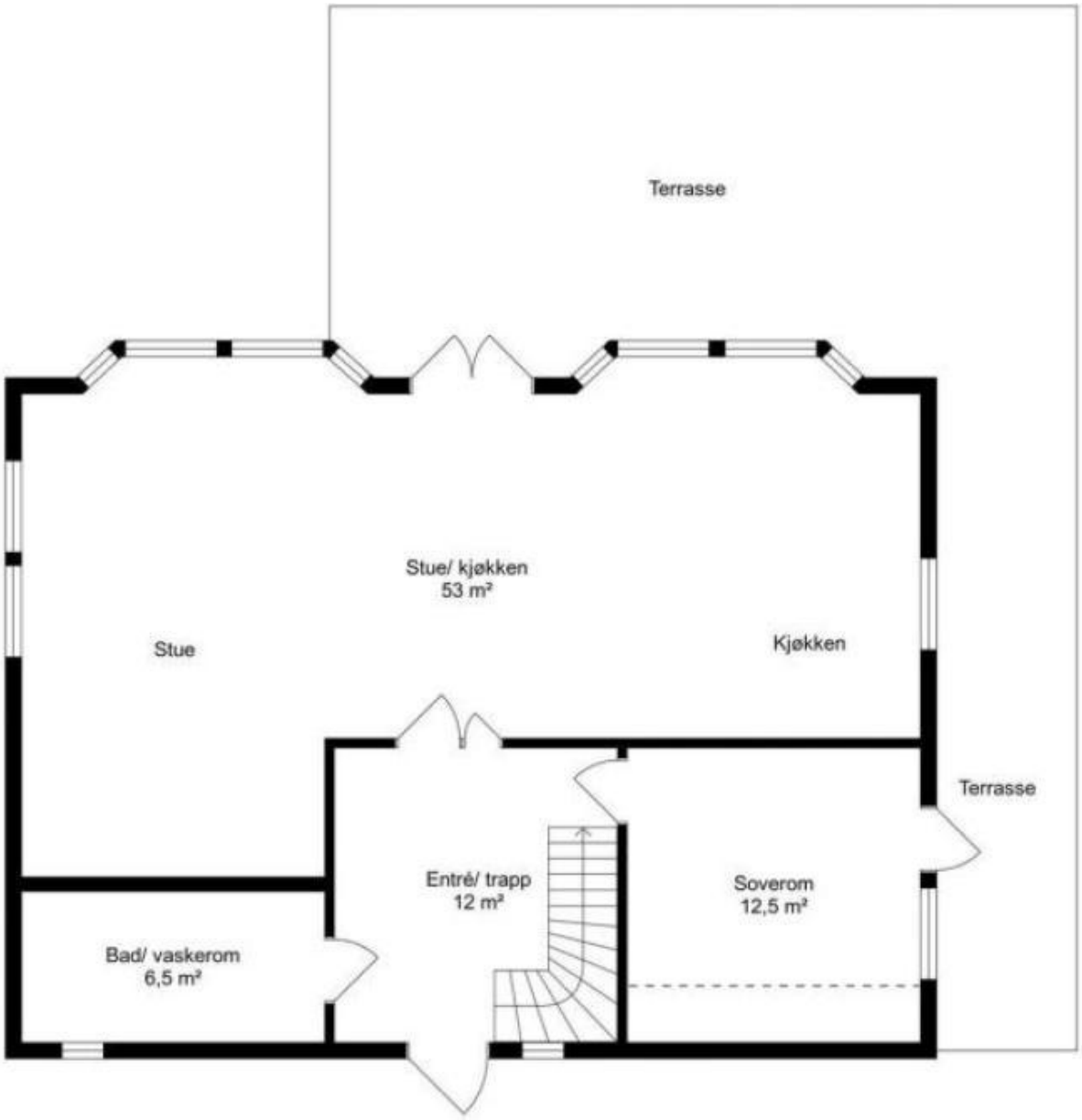
Deltakere			
Navn	**Rolle**	**Mobiltelefon**	**E-post**
[redacted]	Kontaktperson	[redacted]	
Mikkel Næss	Takstmann Frøiland Bygg Skade	94087172	mikkel.naess@fbs.no

Beskrivelse av bygning og/eller skadet objekt			
Bygningstype	**m²**	**Byggeår**	**Gjennomførte oppgraderinger/oppussing**
Enebolig	206	2008	

Øvrig informasjon om objektet

Beskrivelse av skadet løsøre	
Objekt	**Verdi**

Planskisse



Skisse

Skadeområdets dimensjoner (mm) etter rom

Rom	L (mm)	B (mm)	H (mm)	m²	Gulv	Vegg	Tak	Øvrig informasjon
Kjøkken								
	Struktur							

Årsak til skade

Type skade

☐Vannlekkasje ☐Brann ☐Innbrudd ☐Ytre påvirkning
☐Glass ☐Natur ☒Øvrige:Boligkjøpersak- Lekkasje fra kjøleskap

Installasjon	Kilde	Årsak

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Lekkasje fra bakdel av kjøleskap.
Det er ikke verifisert hva årsaken til lekkasjen er, da må kjøleskap demonteres fra skap og undersøkes nærmere. Men ut ifra undersøkelser på befaring ser det ut til at det kan være noe galt med kjøleskapskompressoren plassert i bakdel av kjøleskapet. Feilen har trolig oppstått som følge av elde/slitasje, kjøleskap fra 2008.

Varme fra kjøleskapskompressoren fører til at kondensvann som havner i kondenspannen fordamper, dersom kjøleskapskompressoren ikke fungerer slik den skal vil ikke vannet som havner i kondenspannen fordampe og vann vil renne ned i benkeskap og føre til vannskade.

Ut ifra tilstanden til benkeskap og parkettgulv under benkeskap hvor kjøleskap er plasser ser man at dette ikke er lekkasje om har oppstått nylig, men pågått over en lengere periode. Lekkasjen har oppstått før kunde overtok boligen.

Lekkasjen har ført til skader i bunnplate i benkeskap, parkettgulv under benkeskap og i laminatgulv i front av benkeskap.



Når oppstod skaden

Skadedato korrekt: ☐*Ja*☒*Nei*
Skaden har oppstått før kunde overtok boligen.

Tidligere eller utviklet skade: ☒*Ja*☐*Nei*
Skadene har utviklet seg over en lengere periode.

Mulig regress?

Nei
Ikke aktuelt/ vurderes ikke av undertegnende.

Anbefalte tiltak for å hindre senere skader

Bytte av kjøleskap.

Legg merke til at eventuelle anbefalinger som listes her ikke dekkes av forsikringsselskapet og må evalueres av forsikringstaker. Vi anbefaler også at dette gjøres sammen med en fagperson, som f.eks. en elektriker eller rørlegger.

Skadeomfang

Fuktskader i benkeskap, parkettgulv under innredning og laminatgulv.

Reparasjonsbehov

Spesielle betingelser: Nytt kjøleskap kr 11000
Bytte av Gulv og skadet innredning kr 20000
Estimert reparasjonskostnad kr 31000 inkl.mva
Er ulike reparasjonsløsninger vurdert?: ☒Ja☐Nei
Lokal utskiftning av fuktskade i laminatgulv. 3 m2 med laminatgulv skiftes.

Igangsatt arbeid

Befaring.

Beboelighet

Beboelighet: Ja

Tap av husleieinntekter / tap av egen bolig (markedsverdi) per mnd.: NOK

Annen info/alternativ løsning for beboelse:

Beskrivelse av avtale med kunde

Oppgjørsform (reparasjon eller kontant):%

Annen info: Ingen avtaler mellom kunde og undertegnende er gjort i denne saken.

Oppsummering

Lekkasje fra kjøleskap.

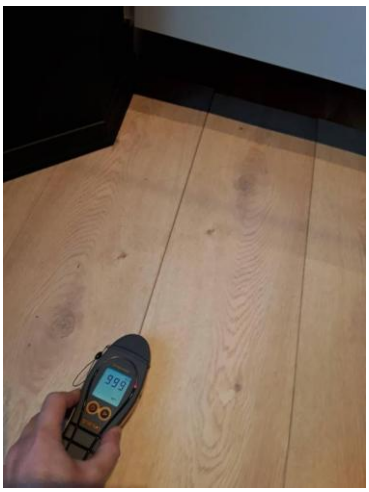
Bilder av stedet



Gamle Fuktskader i bunnplate.

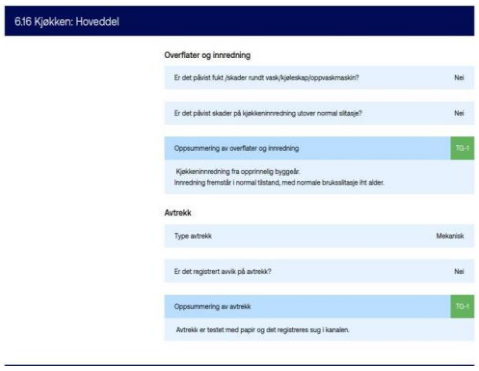
	Område hvor det indikeres fukt i laminatgulv.

	Oversiktsbilde.

	Indikasjon på fukt i laminatgulv,

	Indikasjon på fukt i laminatgulv,
	Fuktskader i parkettgulv under benkeskap for kjøleskap, Parkettstaver har gått i oppløsning noe som tyder på at lekkasjen har pågått over lang tid.
	Fuktskader i bunnplate på benkeskap til kjøleskap.

	Indikasjon på fukt i bunnplate på benkeskap til kjøleskap.

	Tilstandsvurdering kjøkken takstrapport selger.

Besiktigelsen ble gjennomført av:

Mikkel Næss
94087172
mikkel.naess@fbs.no
Frøiland Bygg Skade AS

Prisoverslag:

Vannskade gulv:

Byggmester Knudsen
Sum: 111 080,-

Manglende alternativ oppvarming:

Varmeforum
Sum: 57 276,- (pipeløp)
Ekstra: 35 000,- (peis)

Utbedring uteområde:

Din vaktmester
Sum: 641 760,50 ,-

Nidaros oppmåling
Sum: 5 500,- + mva

AC senteret
Sum: 3 790,-
Tillegg: 695,- pr påbegynte halvtime

Skansen elektro
Sum: 15 000,-

Granbo VVS
Sum: 8 700,-

Inspeksjon bærevegg:

Harboe og Leganger
Sum: 1 300,- + mva pr time (anslått tidsbruk 3-4 t)

MTG
Sum: 12 000,-

Generelt søknadsarbeid:

Vizplan Arkitekttjenester
Sum: 115 000,-
Tillegg: 950,- + mva pr time

Erik Fjellheim
Sum: 25 000,- + mva
Tillegg ved et evt avslag på byggesøknad: 5 000,- + mva
Tillegg: 950,- + mva pr time

Diverse:

Gebyrer fra Trondheim kommune ifbm søknader.
Sum: ?
Dette er det vanskelig å sette en eksakt pris på, men kan man gi et anslag med bakgrunn i alle feil og mangler?

Trondheim Stein AS
Kjøpmannsgata 52,
7010 TRONDHEIM, Norge

Foretaksregisteret:
820411382 MVA

Telefon: 91924442
E-post: post@trondheimstein.no
Web: www.trondheimstein.no

[redacted]

Simon Leinums veg 39

7088 HEIMDAL
Norge

TILBUD

Tilbudsnr: 1338
Tilbudsdato: 01.03.2024
Betaling: 10 dager
Vår ref: Adriana Mihoci
Kundenr: 10996
Side: 1

Gyldig t.o.m: 31.03.2024

Deres ref:
Leveransested: Simon Leinums veg 39, 7088 HEIMDAL

BESKRIVELSE	ANT.	ENHET	ENH.PRIS	RAB.	MVA	BELØP
Befaring ink estimat tilbud	1	stk	1 500,00	100%	25%	0,00
Oppmøte, koordinering av oppdrag	1	stk	2 700,00		25%	2 700,00
Rehabilitering av eksisterende belegningsstein	20	m2	800,00		25%	16 000,00
Beskrivelse: Plukke opp av ekisterende steinene; Oppfylling med strøsand, justering inkl. komprimering; Rengjøring av belegningssteinene; Legging av belegningsstein på nytt Ink. Fugesand og komprimerin						
Flytte eksisterende renne Plukke opp renne, støpe foran garasje, rilkøble til eksisterende avløp system	1	stk	2 800,00		25%	2 800,00
Tillegg ACO Self Euroline renne ink. tillegg rør forlengelse	1	stk	1 930,00		25%	1 930,00

Sum eks. MVA	23 430,00
25% mva av 23 430,00	5 857,50
Beløp NOK	**29 287,50**

Til: [redacted]

08.04.2024
Knut Erik Buvarp
Anbud Nr **13033**

Anbud
Ang: Bytt av gulv etter vannskade

F.nr 980568806 mva

Post	Masse	Enh.	Beskrivelse	Enhetspris	Sum
			Viser til bef og kan komme med følgende tilbud		
	1,0	rs	Opprigg nedrigg samt bortkjøring av avfall	10 874,00	kr 10 874,00
	54,0	m2	Riving av dages laminatgulv	120,00	kr 6 480,00
	30,0	m	riving av dagens gulvlist	54,00	kr 1 620,00
	54,0	m2	levering og montering av nytt laminatgulv av kr 400 ink mva	950,00	kr 51 300,00
	30,0	m	Opplisting av gulv med 12*58 hvit fotlist	198,00	kr 5 940,00
	1,0	rs	Demontering av innebygd kjøleskap samt skap	2 140,00	kr 2 140,00
	1,0	rs	montering av nytt skråg fra ikea samt tilnbakesetting av innebyggd kjøleskap kjøleskap	8 140,00	kr 8 140,00
	3,0	t	henting av skap på Ikea ink km og bom	790,00	kr 2 370,00
			Dagens gulv er ikke å få kjøpt levrandøren		
			Eventuelt arbeider med kjøkken og kaping av rundt kjøkken utføres etter medgått tid og matrialer Tilbudet omfatter det som er beskrevet heller vedlegg som ligger ved anbudet Arbeider som må utføres for andre fag etter rivning er ikke med i prisen gjelder også avvik fra Norsk Standard som evt. dukker opp Dette utføres etter medgått tid av kr. 790 ex.mva pr time. Kr 75 pr time for servicebil Alle mengder er regulerbare ang m2 og stk Evt materialforbruk ifbm tilleggsarbeid		

Denne side	kr 88 864,00
SUM	**kr 88 864,00**
MVA	**kr 22 216,00**
TOTAL	**kr 111 080,00**



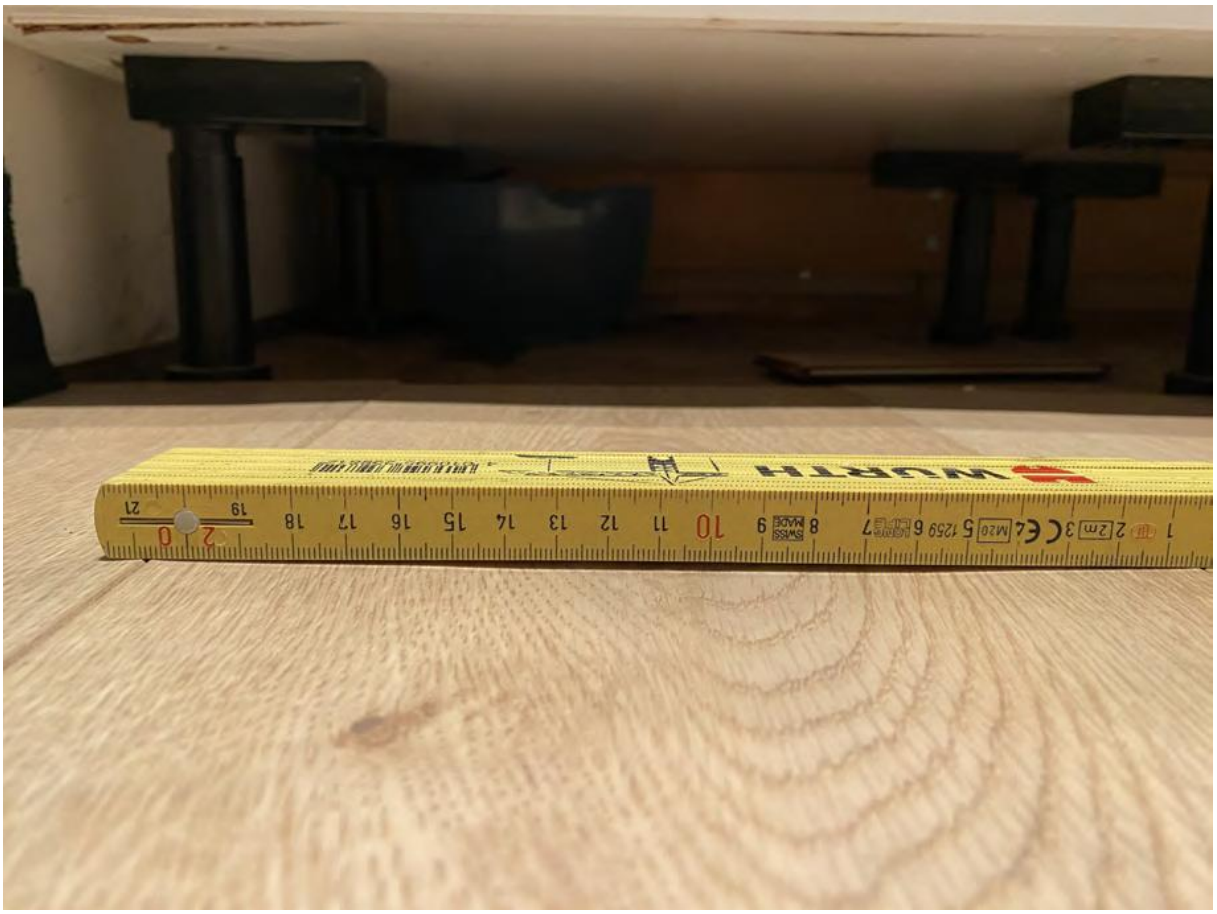











WÜRTH


WÜRTH







Rigg/drift, Strimling, sparkling av 2 stk gipsfelt i trapp, sliping og maling, samt all nødvendig dekking/rengjøring og materialer :

kr.12000; inkl.moms.

Kan utføres i Januar.

God helg.

Mvh Morten Lien

Daglig leder/Malermester

E-Post : morten.lien@mtg.no

Telefon: 73900822

Mobil: 95227728

Hjemmeside: www.mtg.no



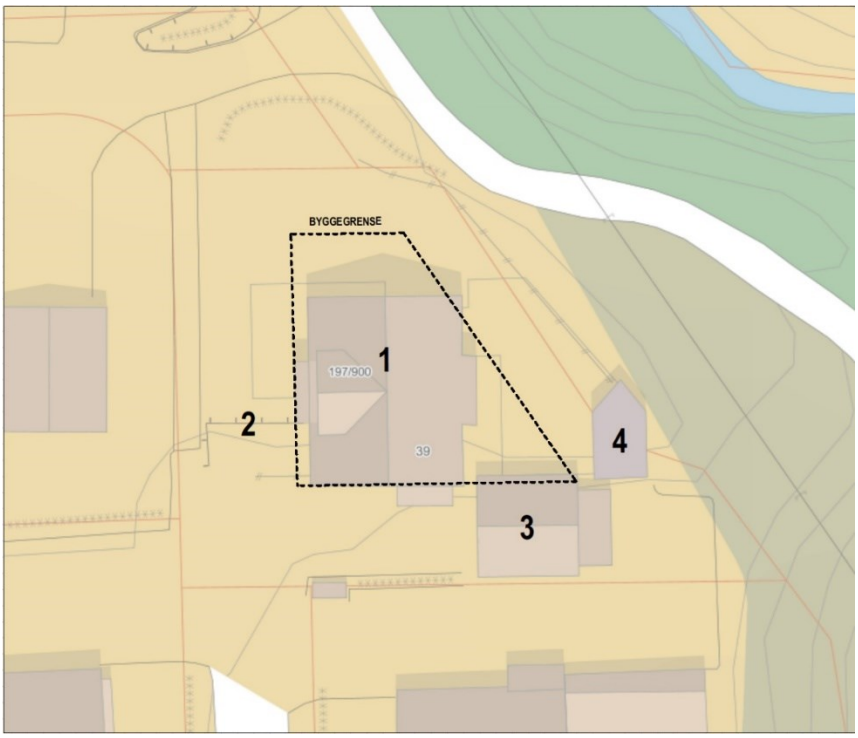
Adresse: Simon Leinums veg 39
Gnr./Bnr.: 197/900 19.08.2024

VIZPLAN
ARKITEKTTJENESTER

Ulovlig utførte tiltak

Dette notatet er utarbeidet av Vizplan arkitekttjenester i forbindelse med identifiseringen av ulovlige byggetiltak på eiendommen Simon Leinums vei 39, en enebolig oppført i 2008. Boligen har nylig skiftet eiere, og etter overtakelse ble det oppdaget flere byggetiltak som ikke er omsøkt og som ikke samsvarer med siste godkjente tegninger. Dette notatet gir en oversikt over de ulovlige tiltakene som er utført, forslag til løsninger for å få tiltakene godkjent hos kommunen, og en kostnadsoversikt for de nødvendige arkitekttjenestene. Formålet er å bistå tiltakshaver i prosessen med å få de ulovlige tiltakene formelt godkjent, samt å gi forsikringsselskapet en klar forståelse av omfanget av arbeidet.

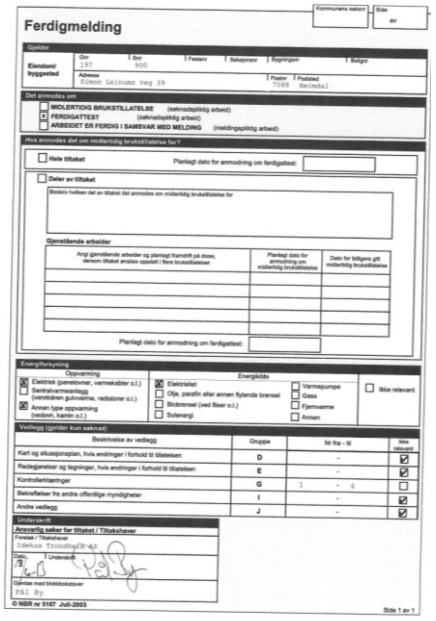
Notatet refererer til underliggende kart som viser de ulovlige tiltakene nummerert i henhold til beskrivelsene nedenfor.

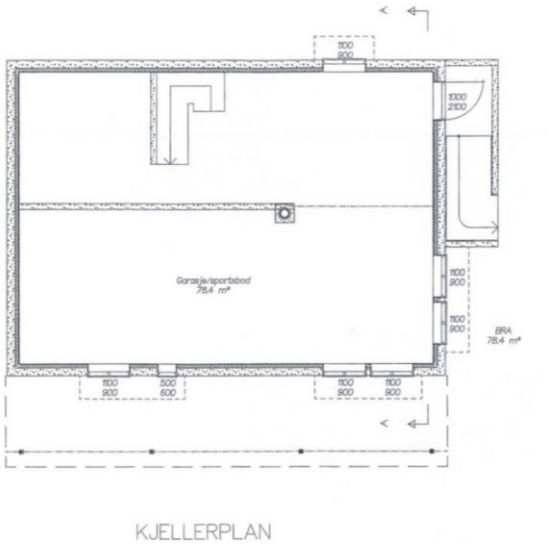


1. Bærekonstruksjon og pipe:

I henhold til de siste godkjente tegningene skulle boligen ha en etasjeskiller i betong med en underliggende bærevegg i sokkelen samt en pipe for alternativ oppvarming. Under en befaring, som ble utført i forbindelse med bruksendring av kjelleren, ble det imidlertid avdekket at den underliggende bæreveggen ikke er tilstede. Dette utgjør en vesentlig endring i husets bærekonstruksjon som ikke er dokumentert med ansvarsrett.

I tillegg har boligen, i motsetning til det som er angitt i ferdigattesten, ikke pipe, men benytter kun elektrisk oppvarming via varmekabler i gulvene. Dette er i strid med den byggetekniske forskriften fra 1997, som var gjeldende på tidspunktet da boligen ble oppført. Forskriften stiller krav om at en vesentlig del av bygningens varmebehov skal kunne dekkes av annen energiforsyning enn elektrisitet eller fossile brensler, med enkelte unntak som ikke synes å være oppfylt her.


Ferdigmelding



KJELLERPLAN

Forslag til løsning:

Som alternativ foreslås det at det søkes om endring i bærekonstruksjonen, inkludert riving av pipen, med unntak fra den tekniske forskriften. For å gjennomføre dette må det utarbeides nye snitt-tegninger som viser etasjeskilleren uten bærevegg, samt oppdaterte plan- og fasadetegninger uten pipe.

Dersom byggesakskontoret ikke aksepterer eller godkjenner unntak fra TEK, som krever at boligen har flere varmekilder, må vi gå for alternativ 2. Dette innebærer søknad om installasjon av en ny pipe i stål med ny plassering, som anbefalt av et spesialisert varmefagfirma. Dette krever også nye snitt-tegninger og oppdaterte plan- og fasadetegninger som viser den nye plasseringen av pipen. I tillegg vil dette påføre tiltakshaver ekstra kostnader knyttet til kjøp av nytt ildsted og montering.

Uavhengig av hvilket alternativ som velges, vil byggesaken behandles etter dagens gjeldende forskrift. Dette betyr at all dokumentasjon og søknadsprosessen må tilpasses de krav og standarder som gjelder i dag.

2. Støttemur

Det er oppført en støttemur av tidligere eier utenfor byggegrensen, med plassering over en offentlig spillvannsledning. I tillegg er det bygget en levegg oppå muren som skjermer mot personer som benytter gangstien langs tomten. Dette tiltaket er ikke omsøkt, og plasseringen bryter med gjeldende reguleringsbestemmelser.



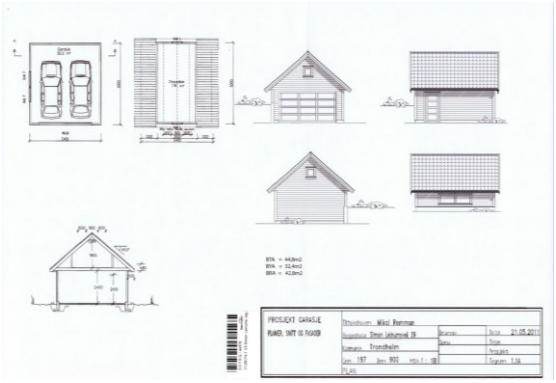
Forslag til løsning:

Siden leveggen som er oppført oppå muren gir ønsket skjerming mot gangstien, er det viktig for de nye eierne at støttemuren beholdes. Det foreslås derfor at det søkes om dispensasjon for oppføring utenfor byggegrensen og med plassering over spillvannsledningen. Dette vil kreve en grundig vurdering og dokumentasjon som viser at tiltaket ikke vil medføre ulemper for den offentlige infrastrukturen. Samtidig må det utarbeides en målsatt situasjonsplan, fasadetegninger, og eventuelle tilleggsdokumenter som underbygger dispensasjonssøknaden.

3. Garasje

Den 21.06.2011 ble det gitt tillatelse til oppføring av garasje på eiendommen. Det kan imidlertid ikke dokumenteres at det ble meldt fra om igangsettelse, eller at det ble søkt om ferdigattest i byggesaken. Ved gjennomgang av saken har det også blitt avdekket at den eksisterende garasjen ikke samsvarer med de innsendte og godkjente tegningene fra 2011.





Forslag til løsning:

Det anbefales at garasjen søkes inn på nytt i sin nåværende form. Dette vil kreve en ny dispensasjon fra byggegrensen, da det er sannsynlig at den nåværende plasseringen avviker fra opprinnelig godkjente planer. Videre må det foretas en ny oppmåling av garasjen, og det må utarbeides nye tegninger inkludert plan, fasade, snitt og situasjonsplan.

4. Gapahuk, levegg og platting

De nye eierne ble informert i prospektet om at leveggen, plattingen og gapahuken ble bygget over tomtegrensen for å oppnå en rett strek. Etter overtakelsen ble det imidlertid avdekket at disse konstruksjonene ikke var byggemeldt, og at de både er oppført utenfor byggegrensen og i strid med gjeldende bestemmelser for høyspentområdet.



Forslag til løsning:

For å unngå betydelige kostnader knyttet til riving og gjenoppbygging av uteområdet, foreslås det at tiltakene søkes godkjent i sin nåværende form og plassering. Dette vil kreve dispensasjon fra byggegrensen, samt innhenting av samtykke fra naboen som eier tomten hvor deler av konstruksjonen er plassert. I tillegg må det innhentes samtykke fra relevante myndigheter med hensyn til avstanden til høyspentledningen.

Dersom søknaden om dispensasjon ikke blir akseptert, foreslås det at leveggen, plattingen og gapahuken flyttes slik at de faller innenfor tomtegrensen. Selv om konstruksjonene flyttes, vil det fortsatt være nødvendig å søke om dispensasjon fra byggegrensen og innhente samtykke fra relevante myndigheter. For å gjennomføre denne prosessen må det utarbeides nye tegninger, inkludert situasjonsplan, fasadetegninger og snitt-tegninger, som vil være en del av søknaden som sendes til byggesakskontoret for videre behandling.

5. Terrengendring

I dialog med kommunen den 2. august ble det reist spørsmål om terrengendringer på eiendommen som ikke samsvarer med de siste godkjente tegningene. Det er foreløpig uklart om disse endringene er søknadspliktige i henhold til plan- og bygningsloven § 4-1, som omhandler tiltak som ikke krever søknad og tillatelse, herunder mindre fylling eller planering av terreng. Ifølge regelverket må terrengendringene ikke medføre mer enn 3,0 meters avvik fra opprinnelig terrengnivå i spredtbygd strøk, eller 1,5 meters avvik i tettbygd strøk. Videre må avstanden fra fyllingsfoten til nabogrense være minst 1,0 meter.


Kristoffer Olufsen... 2. aug.
til meg

Vi viser til deres e-post mottatt den 24. juli 2024.

I vår svar tilknytning henvendelse 24/80123 anførte vi at det ser ut som det kan ha blitt gjort endringer på terrenget rundt boligen.

Fra søknaden tilknyttet boligens oppføring (06/30104) kan vi se at blant annet følgende tegning ligger til grunn for vårt vedtak:

Gjennom skråfoto funksjonen i kommunens egen kartløsning ser det ut som om terrenget rundt den samme fasaden som vist over er tatt ned slik at grunnmuren nå er eksponert og husets høydevirkning også økt. Hvorvidt dette i seg selv er å anse som søknadspliktige endringer, vil man ta stilling til mer konkret ved en søknad.



Forslag til løsning:

Fyllingsfoten kommer nærmere enn 1 meter fra nabogrensen mot sør, noe som kan kreve søknad og dispensasjon fra gjeldende regelverk. For å møte kommunens forventninger foreslås det at det utarbeides oppdaterte fasadetegninger som viser både det opprinnelige terrengnivået (som angitt på siste godkjente tegninger) og det nåværende terrengnivået. I tillegg bør det innhentes samtykke fra naboen mot sør for å sikre at tiltaket kan godkjennes uten ytterligere komplikasjoner.

Konklusjon

Dette notatet har gitt en detaljert gjennomgang av de ulovlige tiltakene som er oppdaget på eiendommen Simon Leinums vei 39, Heimdal. De ulovlige tiltakene omfatter endringer i bygningens bærekonstruksjon, manglende alternativ oppvarming, oppføring av støttemur og levegg utenfor byggegrensen, avvik i garasjens utførelse i forhold til godkjente tegninger, ulovlig opparbeidelse av uteområdet med platting, gapahuk og levegg, samt terrengendringer som ikke samsvarer med siste godkjente tegninger.

For å rette opp i disse forholdene, foreslås det å søke og få godkjent de ulovlige tiltakene i sin nåværende form, hvor det er hensiktsmessig. Kostnadene fordeles som følger:

Beskrivelse	Kostnad inkl. mva
Arkitekttjenester (inkl. oppmåling, bestilling av eiendomsinformasjon, tegninger, arkitektonisk redegjørelse og utarbeidelse av notat)	Kr. 115 000,-
Søknadsarbeid frem til rammesøknad (utført av Erik Fjellheim i ERIK SØK AS)	Kr. 31 250,-

Totalkostnadene for arkitekttjenester og søk beløper seg dermed til kr. 146 250,- inkl. mva.

I noen tilfeller vil det være krav om ansvarsrett, slik som for eksempel i forbindelse med endringen av bæreveggen. Dette betyr at det må påregnes ekstra utgifter knyttet til å hente inn de nødvendige ansvarsrettene. Disse kostnadene vil da komme i tillegg til prisoverslaget på arkitekttjenester og søknadsarbeid som allerede er beskrevet. Det er viktig å være oppmerksom på at kostnadene for ansvarsrett kan variere avhengig av hvilke fagområder som krever slik godkjenning.

Vizplan Arkitekttjenester AS vil levere ansvarsrett for prosjektering av arkitektur innen kategorien visuell utforming og planløsning av bygg. Selv om Vizplan vil gjøre sitt beste for å bistå i søknadsprosessen, kan vi ikke garantere at søknaden blir godkjent av kommunen. Godkjenning avhenger av flere faktorer utenfor vår kontroll, inkludert kommunens vurderinger og eventuelle krav fra naboer eller offentlige myndigheter.

Det er også viktig å merke seg at byggesakskontoret i Trondheim opererer med egne gebyrer for behandling av byggesaker, og kostnader for disse tjenestene er tilgjengelige via deres nettside:

https://www.trondheim.kommune.no/aktuelt/om-kommunen/priser-avgifter-og-gebyrer/priser-plan-og-bygningstjenester/

Videre handling bør koordineres tett med både kommunen og relevante parter for å sikre at nødvendige godkjenninger blir innhentet, og at eiendommen bringes i samsvar med gjeldende reguleringskrav.

Med vennlig hilsen,

Bjørn Hatlen

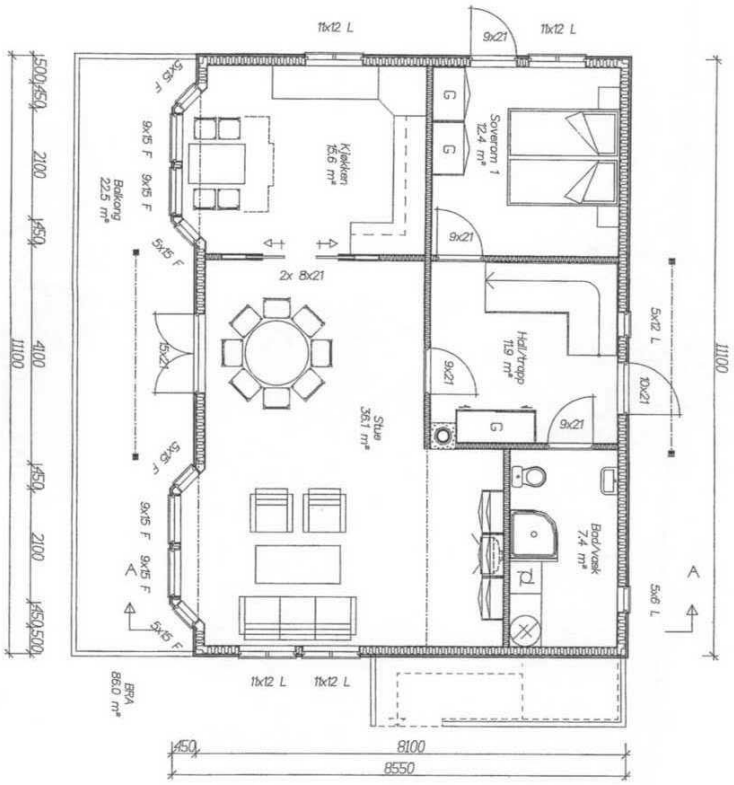
Bjørn Hatlen

VIZPLAN
ARKITEKTTJENESTER

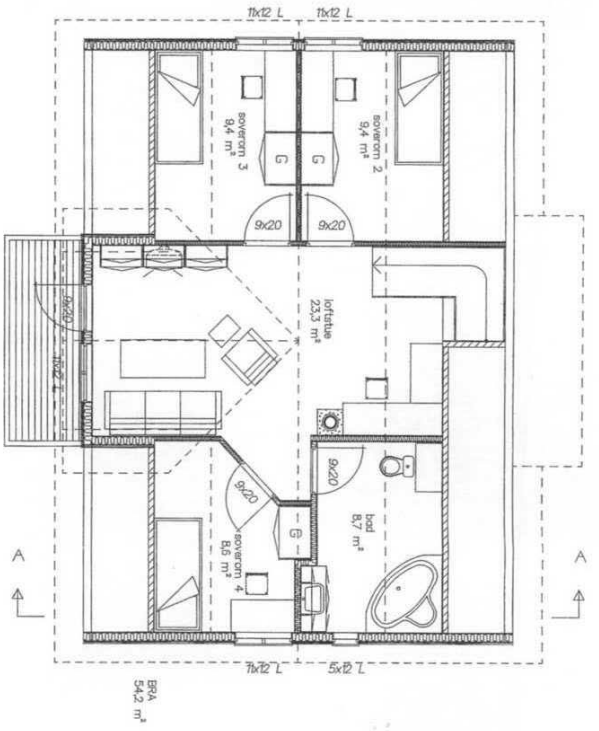
Vedlegg

Vedlegg 1 – Siste godkjente tegninger av enebolig
Vedlegg 2 – Siste godkjente tegninger av garasje
Vedlegg 3 – Bestemmelser
Vedlegg 4 – Arealplankart
Vedlegg 5 – VA kart
Vedlegg 6 – Ferdigattest
Vedlegg 7 - Prospekt

HOVEDPLAN



LOFTPLAN



DATA DESIGN SYSTEM	AA REV. ANT.	Nye fasadeprofiler REVIDERINGEN GJELDER			LM SIGN.	20.06.2006 DATO
Idehus Veslesmeden +	Simon Leinums veg 39		TEGN. LM GODKJ.	PROSJ.NR. 1128 TEGN. NR. 501	G.NR. 197 KOMMUNE:	B.NR. 900, 901
IdeHUS Planer	[redacted]		DATO 29.11.2005	MÅL 1 : 100	Trondheim	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM IdehusGruppen AS IKKE MEDVIRKER I.

E-4



DATA DESIGN SYSTEM

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
AA		Nye fasadeprofiler	LM	20.06.2006

Idehus Veslesmeden +

Simon Leinums veg 39

[redacted]

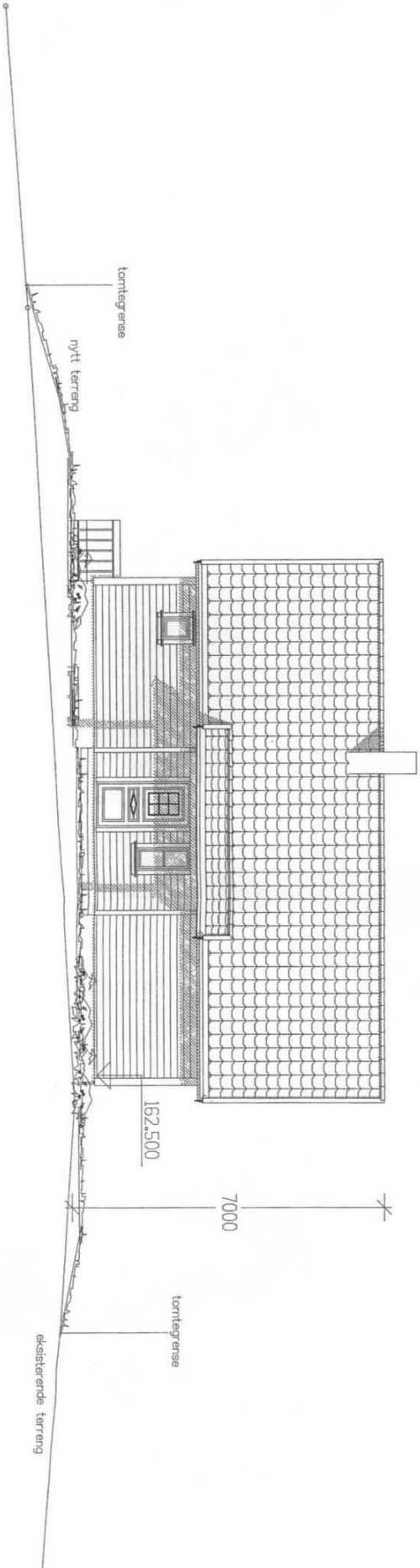
IdeHUS

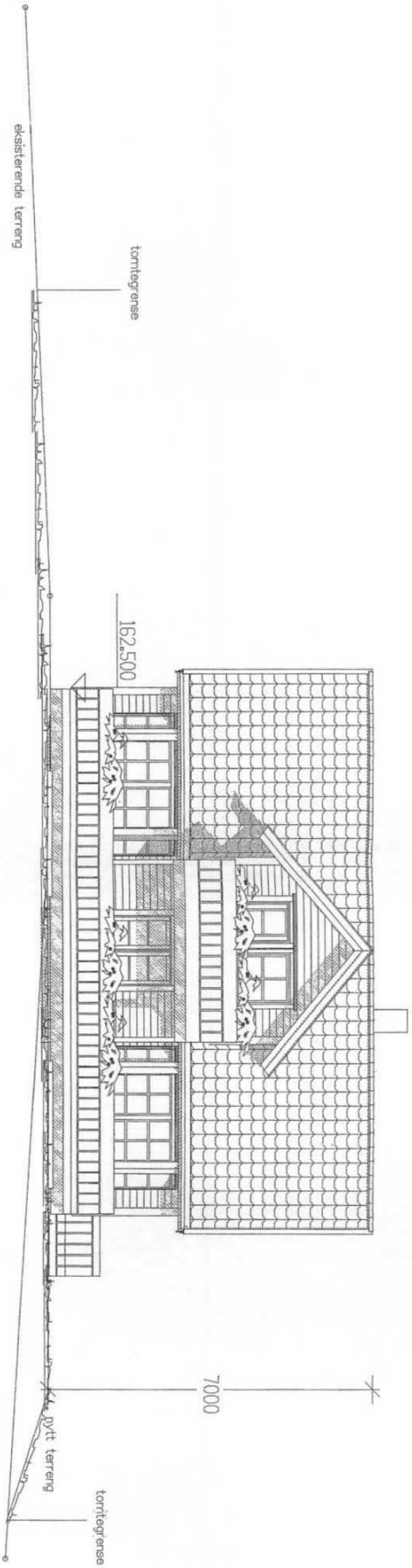
Fasader

TEGN.	PROSJ.NR.	G.NR.	B.NR.
LM	1128	197	900, 901
GODKJ.	TEGN. NR. 504	KOMMUNE: Trondheim	
DATO 29.11.2005	MÅL 1 : 100		

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM IdehusGruppen AS IKKE MEDVIRKER I.

E-1



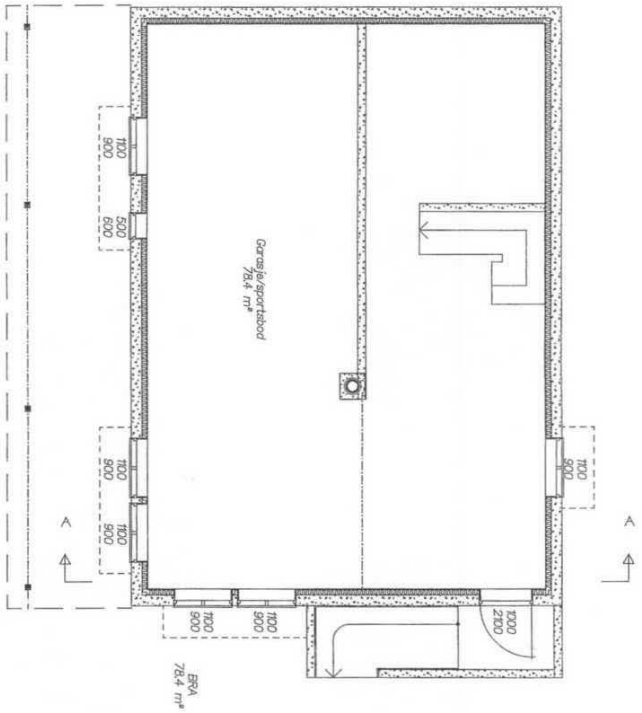


DATA DESIGN SYSTEM	AA REV. ANT.	Nye fasadeprofiler REVIDERINGEN GJELDER		LM SIGN.	20.06.2006 DATO	
Idehus Veslesmeden +	Simon Leinums veg 39	TEGN. LM	PROSJ.NR. H28	G.NR. 197	B.NR. 900, 901	
IdeHUS Fasader	[redacted]	GODKJ.	TEGN. NR. 503	KOMMUNE: Trondheim		
		DATO 29.11.2005	MÅL 1 : 100			

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM IdehusGruppen AS IKKE MEDVIRKER I.

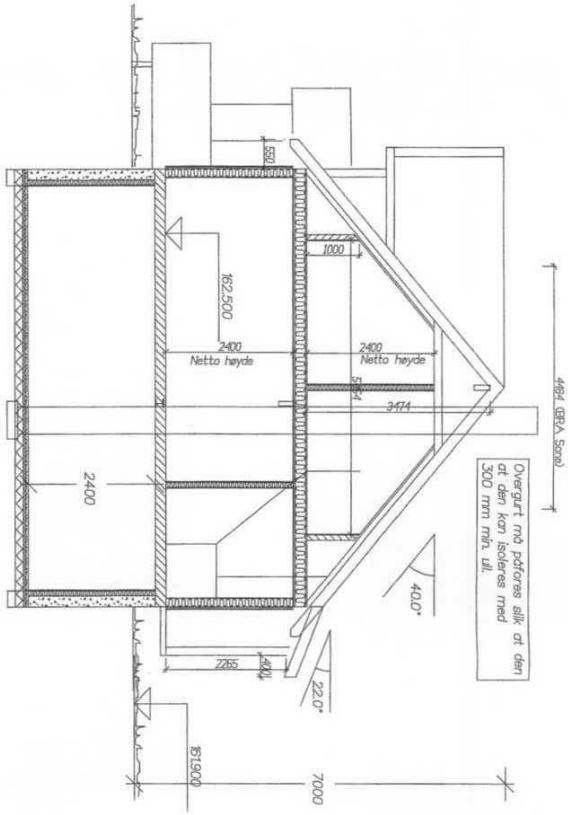
E-2

KJELLERPLAN



	BRA
Kjellerplan	78.40
Hovedplan	86.00
Loftsplan	54.20
Sum 1 m²	218.60

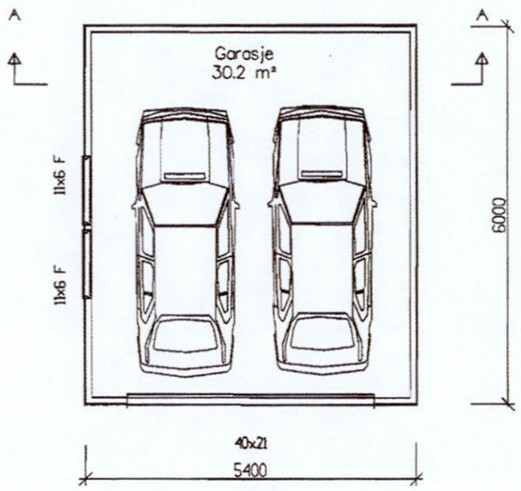
SNITT A – A

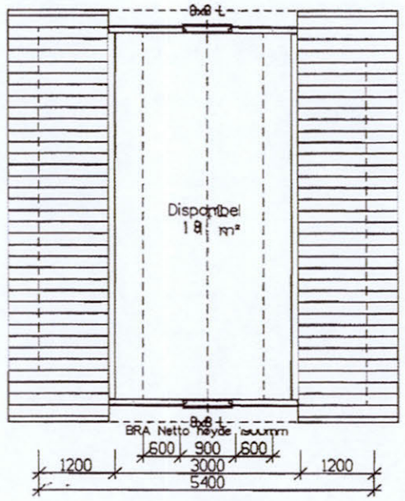


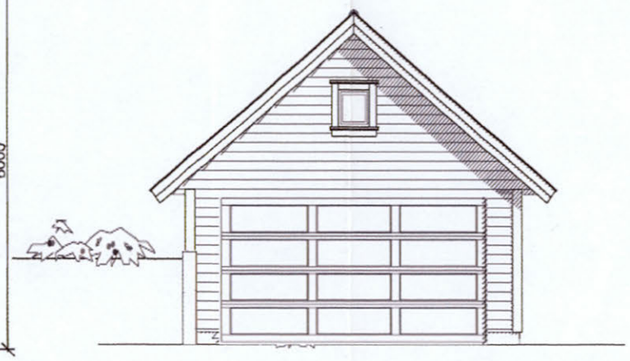
DATA DESIGN SYSTEM	AA	Nye fasadeprofiler			LM	20.06.2006
	REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER		SIGN.	DATO
Idehus Veslesmeden +	Simon Leinums veg 39		TEGN. LM	PROSJ.NR. 1128	G.NR. 197	B.NR. 900, 901
IdeHUS	Planer og snitt	[redacted]	GODKJ.	TEGN. NR. 502	KOMMUNE: Trondheim	
			DATO 29.11.2005	MÅL 1 : 100		

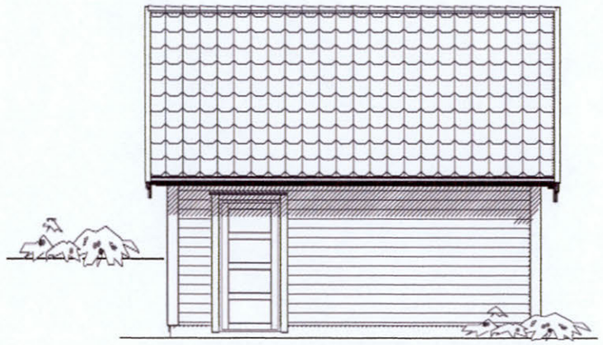
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM IdehusGruppen AS IKKE MEDVIRKER I.

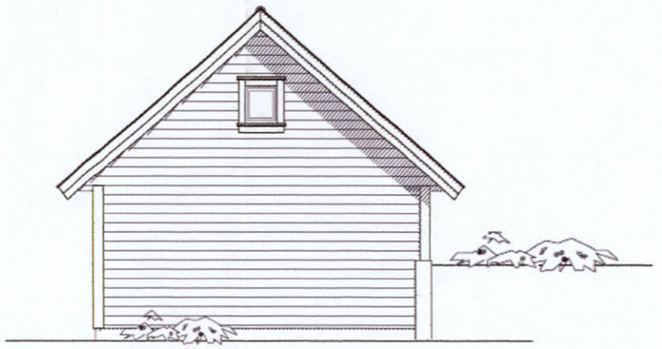
E-3

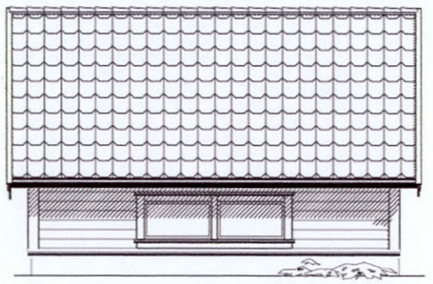


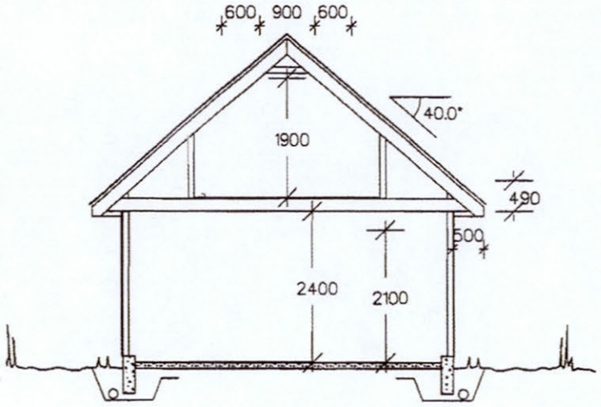












BTA = 44,8m2
BYA = 32,4m2
BRA = 42,8m2

Geomatikk
00Y8Q / 44378
11/281174-1 V3 Simon Leinums veg

PROSJEKT GARASJE PLANER, SNITT OG FASADER	Tiltakshaver [redacted]		
	Byggeplass Simon Leinumsvei 39	Bracegu	Dato: 21.05.2011
	Kommune Trondheim	Spes.	Tegn:
	Gnr 197 Bnr 900 Målt 1 : 100		Prosjekt:
	PLAN		Tegn.nr 1.1A

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

R 1065ag

Arkivsak:04/33157

SIMON LEINUMS VEG 37
REGULERINGSBESTEMMELSER

Planen er datert	: 12.10.2004
Dato for siste revisjon av plankartet	: 15.02.2005
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 11.02.2005
Dato for Bygningsrådets vedtak	: 30.03.2005

§ 1 AVGRENSNING
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Selberg Arkitektkontor AS og datert 12.10.04.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN
Området reguleres til:

- Byggeområder	- områder for boliger
- Offentlige friområder	- friområde
	- turveg
- Fareområder	- høyspenningsanlegg
- Fellesområder	- felles avkjørsel
	- felles gangareal

§ 3 BYGGEOMRÅDER – OMRÅDE FOR BOLIGER
Området ska benyttes til boliger med tilhørende anlegg.

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de viste byggegrensene, med et bebygd areal |(%-BYA) på inntil 35% av netto tomt. Bebyggelsen kan oppføres i maksimum to etasjer med maksimal gesimshøyde 6,0 meter. Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 7,0 meter.

Bebyggelsen skal utformes i harmoni med omgivelsene. Når det gjelder form, materialbruk og fargesetting bør det tas hensyn til nabobebyggelsen.

§ 4 FRIOMRÅDER
Tursti skal etableres som vist på plankartet. Terrenget skal istandsettes og vegetasjon som eventuelt må fjernes, skal reetableres

§ 5 FELLESOMRÅDER
Felles adkomstveg FA1 og FA2 skal være felles for alle eiendommer som har adkomst fra disse. Felles gangveg G1 skal være felles for alle eiendommer som har adkomst fra FA1 og FA2.

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Felles adkomstveger, felles gangveg og snarvegen som forbinder gangveg G1 og turveg T1, skal være opparbeidet som vist i planen før ny boligbebyggelse innenfor planområdet tas i bruk.

Bygningsrådets vedtak av 30.03.2005 er som følger:
VEDTAK:

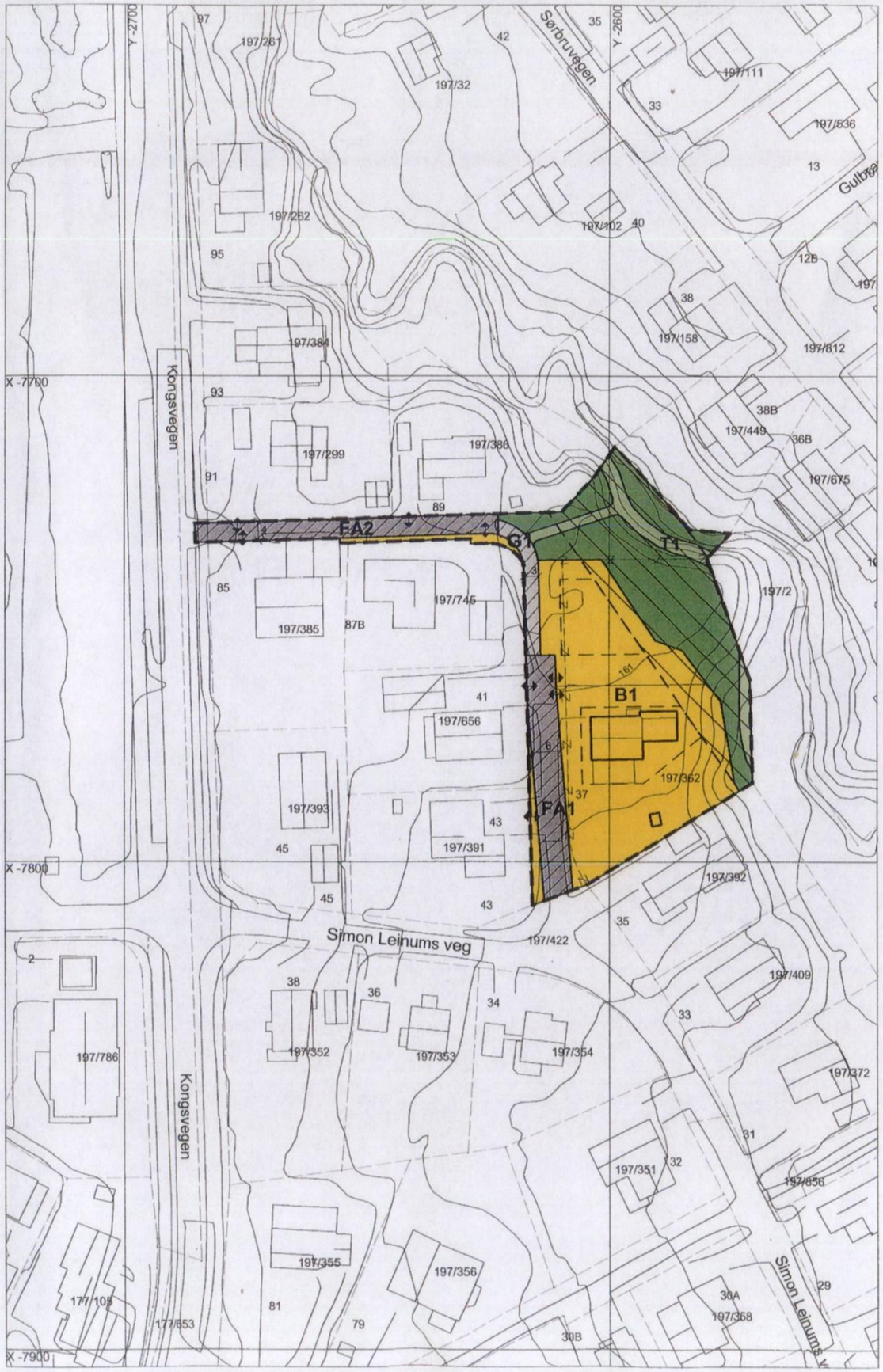
Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker vedtar en mindre vesentlig reguleringsendring med bestemmelser for Simon Leinums veg 37, m.fl.

Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Selberg Arkitektkontor AS, datert 12.10.04, sist endret 15.02.05 og i bestemmelser sist endret 11.02.05.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 28-1.

Saksvedlegg 1
FBR 56 /05

G0GJS Geomatikk
r1065ag Psak Kart/



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25, REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (100)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.1)

- Områder for boliger (110)

FAREOMRÅDER (500)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.5)

- Høyspenningsanlegg (510)

0 10 20 30 40 50
EKVIDISTANSE 1M

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (400)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.4)

- Friområde (400)
- Turveg (420)

FELLESOMRÅDER (700)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.7)

- Felles avkjørsel (710)
- Fellesgangareal (720)

R 1065 ag

LINJESYMBOLER M.V.

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense oppheves
- Byggegrense
- Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen
- Anvisning av avkjørsel

TILLATT ANT. ETASJER ER ANGITT MED TALL I PLANEN

TRONDHEIM KOMMUNE

Reguleringsplan med bestemmelser

Simon Leinums veg 37

MÅLESTOKK: 1:1000
KARTBLAD: U25 og V25

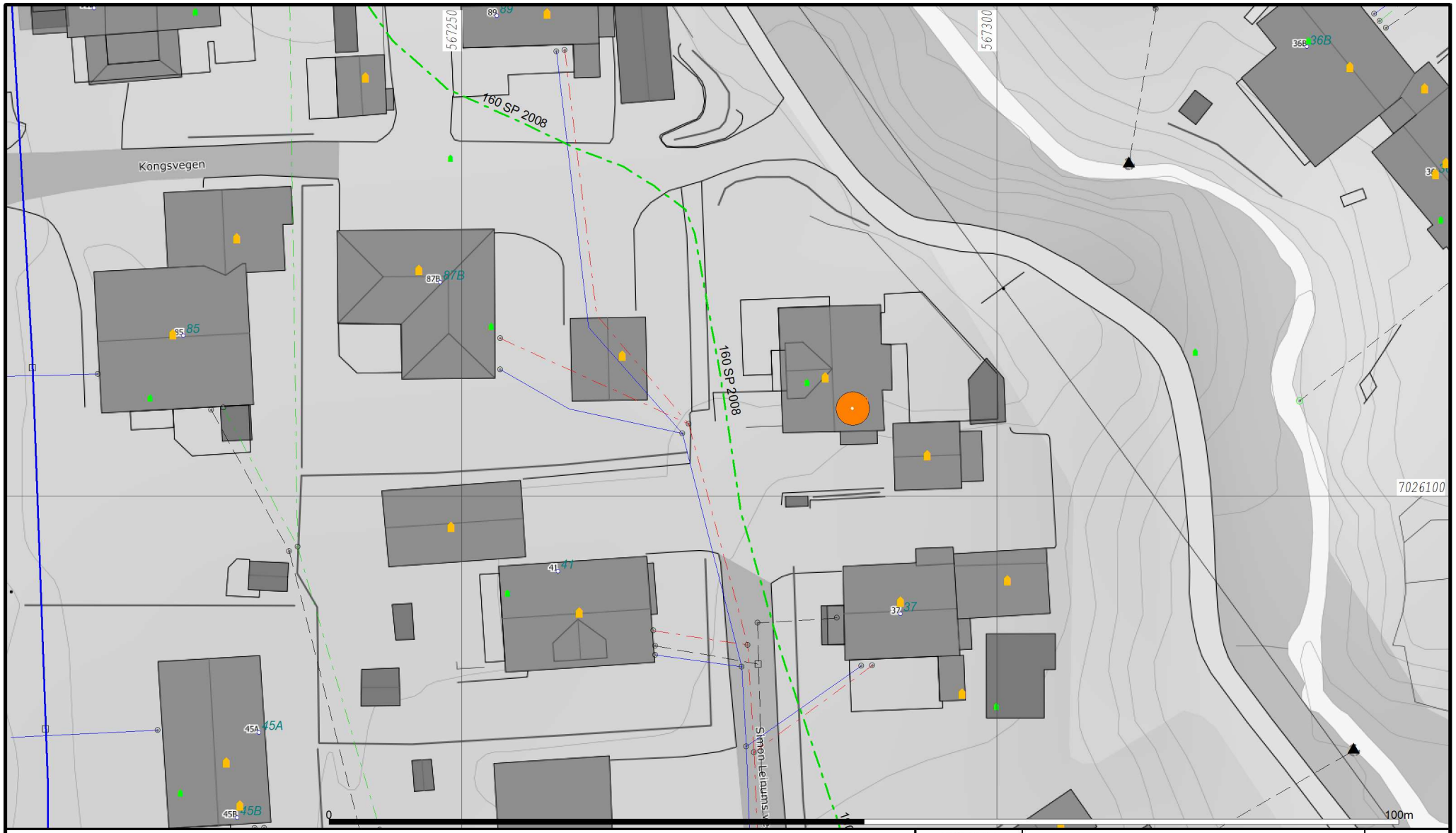
REVISJONER	DATO	SIGN.		DATO	SIGN.
Div. endringer	03.01.05	MG/KM			
Div. endringer	15.02.05	BMY			

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.

Planen er utarbeidet av: Selberg Arkitektkontor AS
Planen er fremmet av: Øyvind Remman

TEGNET
SAKSBEH.
REGULERINGSPLAN NR. r1065ag

DATO: 12.oktober 2004
Kommunens arkivnr. 04/33157



Vannledning
Spillvannsledning
Avløp fellesledning
Overvannsledning
Kum
Brannventil
Stengeventil
Overløp
Sandfylling GASSFARE
Nedbørsfelt
Område med lokal overvannshåndtering

Beliggenhet av kommunale ledninger og kummer lagt før 2005 må oppfattes som orienterende.
Beliggenhet av private ledninger og kummer er alltid orienterende og symboliseres med en tynnere strek.

Trondheim Bydrift

Vann og Avløp

Dato: 2023.12.04
Sign: TB42

N

Målestokk
1:500

Ferdigmelding

Kommunens saksnr	Side
	av

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	197	900				

Adresse	Postnr	Poststed
Simon Leinums veg 39	7088	Heimdal

Det anmodes om

- [ ] **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- [x] **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [ ] **Hele tiltaket** — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

- [ ] **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
[x] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	[x] Elektrisitet	[ ] Varmepumpe	[ ] Ikke relevant
[ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	[ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel	[ ] Gass	
[x] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	[ ] Biobrensel (ved fliser o.l.)	[ ] Fjernvarme	
	[ ] Solenergi	[ ] Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	[x]
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	[x]
Kontrollerklæringer	G	1 - 4	[ ]
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	[x]
Andre vedlegg	J	-	[x]

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Idehus Trondheim AS

Dato: 18/6-13 — Underskrift: Pål By

Gjentas med blokkbokstaver: Pål By

© NBR nr 5167 Juli-2003

Befaring i Simon Leinums veg 39

Sak: Samling av vann foran garasje

- Under befaring vi har merket at vann foran garasje sammler seg pga. ekisterende renne er feil plassert. Det er en meter avstand fra den laveste punk (garasjen). Ekisterende plassering av renne ikke sammler alt vann som kommer fra veg/parkering pga. feil plassering;
- Renne bør være foran garasjen for å samle vann som kommer fra veg/ parkering mot garasje (se vedlegg bilde markert med blå).
- Foran garasje er det lagt feil fall på belegningsstein og feil renne plassering som skaper forkjeller punkter der vann samles. Totalt areal real: ca. 20 m2.
- Belegningsstein foran garasje må plukkes opp og justeres med riktig fall etter flytting av renne på riktig punkt foran garasjen.

Skansen Elektro AS
Stavnevegen 9
7019 Trondheim
Foretaksregisteret: NO 926 060 996 MVA
E-post: post@skansenelektro.no

[redacted]
Simon Leinums veg 39
7088 Heimdal

Tilbud

Tilbudsnummer:	565701	Avdeling:	5 Avd. DRIKAKISI
Tilbudsdato:	2024-11-27	Kundenr.:	1000549
Vår kontakt:	Mats Eriksen	Betalingsbetingelser:	7 dager
Lev.sted:	Simon Leinums veg 39 7088 Heimdal, Norge		

BETINGELSER
(Gjelder dersom annet ikke er skriftlig avtalt)

FORBEHOLD
Dersom annet ikke er spesifisert inkluderer ikke Skansen Elektro sitt tilbud bygningsmessige arbeider som for eksempel slissing, graving, lekting, branntetting, maling/flekking.

Tilbud et er basert på rasjonell fremdrift med arbeidsdager innenfor normal arbeidstid.
For arbeid utover det som er beskrevet i tilbud vil medgåtte timer og materiell faktureres.

Skansen Elektro AS forbeholder seg retten til å fakturere:
+ Uproduktiv tid som følge av dårlig planlegging fra oppdragsgiver eller koordinator.
+ Rådgivning og prosjektering utover tilbud.
+ Tillegg bestilt av kunde underveis.

Materiell leveres i STANDARD hvit utførelse.

Punktpris/fastpris på montasje av lamper tar utgangspunkt i standard montasjetid. Monteres og justeres én gang. Ved montering, tilpasninger, modifiseringer, justeringer utover dette faktureres medgått tid/materiell.

Det tas forbehold om at det er tilgjengelig plass i sikringsskap og at øvrig el-anlegg ikke har forskriftsstridende feil /mangler, skjulte eller synlige.

PRISER
Tilbud er basert på de seneste noterte priser for materiell og timesatser, og gis med forbehold om eventuelle senere prisstigninger. Tilbudets varighet er 14 dager fra tilbudsdato.

Dersom oppdraget strekker seg over unormalt lang tid, forbeholder Skansen Elektro seg retten til å justere tilbudspris i takt med SSB's byggekostnadsindeks for elektrikerarbeid – materialer.

BETALING
Mindre oppdrag faktureres ved endt oppdrag etter betalingsbetingelser oppgitt på tilbudet.
Oppdrag over kr 30 000 eks mva faktureres med 30% ved oppstart.
Oppdraget faktureres deretter løpende i takt med utført levert arbeid med betalingsbetingelser oppgitt på tilbudet.

Skansen Elektro garanterer et solid og fagmessig utført arbeid med reklamasjonsrett på arbeid og produkter levert av oss.

ARBEID PÅ MEDGÅTT TID OG MATERIELL
Arbeidstid regnes som all tid som bindes opp mot oppdraget. Dette inkluderer tid til planlegging og vurdering, kjøring fra/til kontor, uttak av materiell, arbeidet, utfylling av sjekklister, sluttkontroll, avfallshåndtering m.m.

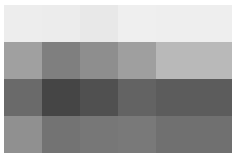
FASTPRISTILBUD
Dersom bestilte endringer/tillegg utgjør over 30% av originalt tilbud, forbeholder Skansen Elektro seg retten til å konvertere avtalen til typen "arbeid på medgått til og materiell".

Ta gjerne kontakt om noe er uklart!
Med forbehold om skrivefeil.

Beskrivelse	*Antall*	*Enh.pris (ekskl. mva)*	*Beløp (ekskl. mva)*	*Mva (25%)*	*Beløp (inkl. mva)*
Tilbud etter befaring: -to kurser til varmekabler ute. -ny selvregulerende varmekabel i renne forran garasje -mont av termostatregulering til varmekabler. -kort feilsøking på utestikk som er strømløs, kobles til faststrøm hvis ikke en enkel feil finnes.	1	12 000,00	12 000,00	3 000,00	15 000,00
Sum (NOK)			**12 000,00**	**3 000,00**	**15 000,00**

Din Vaktmester AS
Ingvald Ystgaards vei 1 7047 Trondheim

Org.nr: NO 993746711 MVA
Telefon 48 22 75 56
E-post adresse mathias@dinvaktmester.no
Hjemmeside www.dinvaktmester.no



[redacted]
Simon Leinums veg 39
7088 HEIMDAL

Dato 30.06.25
Gyldig til 30.07.25
Vår ref. Mathias Vinge

TILBUD PÅ UTOMHUSARBEIDER

Viser til hyggelig befaring og vil på bakgrunn av denne komme med følgende tilbud;

01.Rigg
- Rigg og drift
- Inn og utkjøring av gravemaskin
- Utkobling av elektrisk i forbindelse med riving av overbygg og levegg

02. Demontering av bod, levegg, port og platting med overbygg
- Demontering og deponering
Det er ikke medtatt arbeid med garasjen i forbindelse med riving.
Det må vurderes hvilke tiltak som evt må gjøres etter demontering

03. Bortkjøring av støttemur og overskuddsmasser
- Bortkjøring av støttemur og overskuddsmasser under høyspent
- Enkel utjevning av området

04. Oppsett av ny støttemur med hekk ca 20 meter
- Tilsvarende den eksisterende med betongstein og alperips
Det er beregnet mur på en side
Det er beregnet alperips Co 10l 80-100 cm

05. Etbalering av plen
- Utgraving, planering
- Innkjøring av jord
- Avretting og legging av ferdigplen

06. Fjerne støttemur, flytte kantstein og gjerde
- Fjerne granitt støttemur
- Kantstein og gjerde flyttes inn 1,5 meter
- Oppgrusing av sti
- Enkel avretting av skråning

07. Fjerne hele granitt mur på nedside, erstatte hele platting med belegg
- Nedtaking av hele granittmur
- Demontere hele platting
- Utgraving og avretting
- Legging av belegningsstein som ble plukket opp fra andre siden, evt supplering av stein kommer i tillegg
Det forutsetter at eksisterende grunnarbeid er tilfredstillende for belegningsstein

08. Utskiftning av acodrens
- Opptaking av belegg
- Legging av ny kjøresikker acodrens, legges i betong
- Relegging av belegg

Det er ikke medtatt innkjøp av ny stein for belegg eller mur.
Evt tilpassinger av pvc gjerde grunnet endringer er ikke med i tilbudet.

Beskrivelse	Mengde	Enh	Enh.pris	BELØP
01. Rigg			**40 360,00**	**40 360,00**
02. Demontering av bod, levegg, port og platting			**100 920,00**	**100 920,00**
03. Bortkjøring av støttemur og overskuddsmasser			**29 475,00**	**29 475,00**
04. Oppsett av ny støttemur med hekk			**147 653,25**	**147 653,25**
05. Etablering av plen			**49 480,00**	**49 480,00**
06. Fjerne støttemur, flytte kantstein og gjerde			**54 350,00**	**54 350,00**
07. Fjerne hele granitt mur på nedsiden, erstatte hele platting med belegg			**70 310,00**	**70 310,00**
08. Utskiftning av acodrens			**20 860,00**	**20 860,00**
SUM				513 408,50
MERVERDIAVGIFT 25.0%				128 352,10
TOTALT INKL. MVA.				641 760,50

Forbehold:
Følgende forbehold gjelder og er ikke medtatt i tilbudet:
- Stikking / landmåling
- Utgraving ikke kommer i konflikt med fjell / berg
- Rør-, maler eller elektrikerarbeider som ikke er beskrevet.
- Eventuelle gebyrer for gravemelding eller arbeidsvarsling
- Med forbehold om at gravearbeidene ikke kommer i konflikt med eksisterende rør- og eltraseer
- Vintergraving, telefjerning med mindre dette er avtalt.
- Evt søknad til Trondheim kommune
- Vanning av ferdigplen er ikke medtatt, men kan utføres hvis det er ønskelig

Leveringsbetingelser:
- Leveringstid: Etter avtale
- Betalingsbetingelser: Netto pr. 10 dager

Vi håper tilbudet er tilfredstillende, og hører gjerne fra Dem.

Med vennlig hilsen

Mathias Holst Vinge
Din Vaktmester AS

Sjekk gyldighet på rapport

REKLAMASJONSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Simon Leinums veg 39

7088 HEIMDAL

5001/197/0/900/0/0

Rapportdato

29.08.2025

Befaring utført den 06.05.2025 av:



Emil Svea
Witsø og Svea Takst AS
Travbaneveien 1
7044 Trondheim
+4798649449
emil@wstakst.no

Sertifisert takstmann og byggmester med over 16 års erfaring i bransjen. Utdanning via Norges Takstakademi og Byggmestrenes takstforbund.

Medlem av NITO

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Om boligen

Adresse: Simon Leinums veg 39 , 7088, HEIMDAL

Matrikkel: 5001/197/0/900/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2008

Tomt: 662.40 m^2

Hjemmelshaver(e): [redacted]

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Ikke relevant.

1 Om skaden generelt

Når ble skaden/ avviket avdekket?
Det er totalt 3 avvik. Avvik 1 Byggesak/ tomt, ble avdekket av arkitektfirma da de skulle få godkjent kjellerrom med innsetting av branndør i utgangen av 2023.
Avvik 2 Etasjeskiller, ble avdekket samtidig som Avvik 1.
Avvik 3 Lekkasje, ble avdekket før innflytting i oktober 2023.

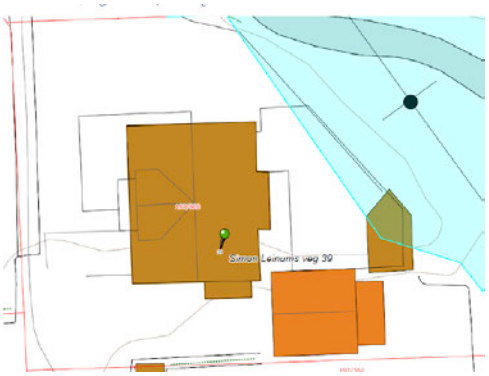
Mottatte dokumenter
- Salgsoppgaven fra Proaktiv fra 2023.
- Verdivurdering av megler Islam Gerikhanov datert 20.11.2024.
- Rapport fra arkitektkontoret Vizplan datert 19.08.2024
- Rapport fra Sivilingeniørene Harboe og Leganger AS datert 06.01.2025
- Referat fra forhåndskonferanse datert 21.03.2025
- Flere notater fra Byggesakskontoret datert fra 2024 - 2025.
- Tilbud på utenomhusarbeider fra Din vaktmester datert 11.04.2025

Utførte strakstiltak
Ingen.

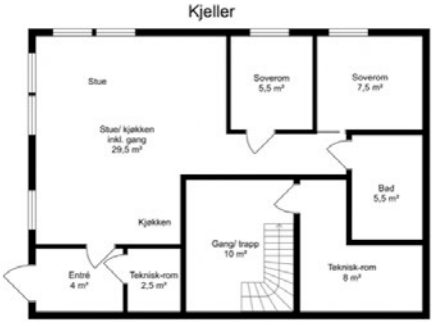
Skisser/ tegninger:



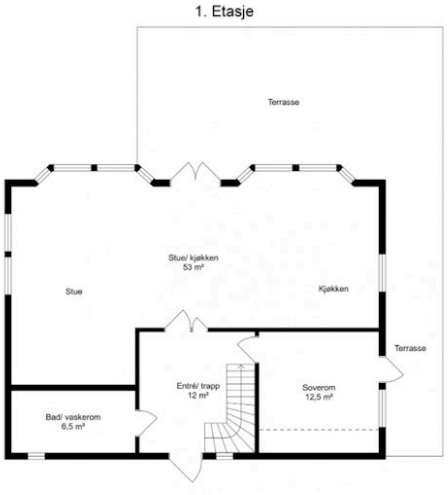
Bilde over eiendommen.



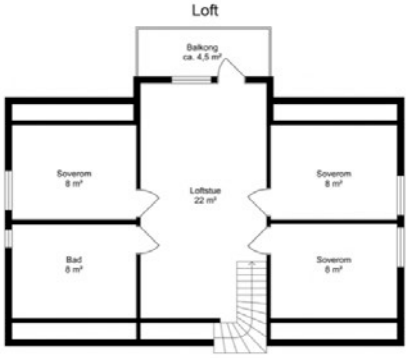
Bilde over eiendommens tomtegrense. (blått er friluftsområde).



Plantegning av kjeller



Plantegning av 1.etasje



Plantegning av loft

2 Oppdragets mandat

Oppdragets mandat:
Undertegnede mottok bestilling fra huseiere, den 02.03.2025. Bestillingen gjøres på vegne av kjøperne av eiendommen som nevnt over. Bestillingen omhandler vurdering av flere påståtte avvik etter boligkjøp ved avhendingsloven.

Konkrete punkter er:
- Lekkasje kjøkken
- Byggesak (tomtegrenser og ulovligheter)
- Etasjeskillet (bærekonstruksjon)
- Drenering i forkant garasje
- Manglende alternativ varmekilde

SIMON LEINUMS VEG 39 - 5001/197/0/900/0/0

3 Byggesak tomt

Lokalisering:
Østsiden – ulovlig bygging i faresone og på vestsiden – ulovlig bygging av mur, utvidet hage.

Type skade:
Mangel, Ulovlighet

Referansenivå:
Teknisk forskrift 1997 med revidering 07.
§3-10 Tomt og § 7-41 Planløsning, størrelse og utforming / § 7-42 Utearealer.

Tidligere Tilstandsrapport:
Punkt 6.17 Lovlighet:
Kjelleretasje er opprinnelig godkjent som garasje/ sportsbod, men er medregnet som P-rom pga. dagens bruk. Dette er søknadspliktige tiltak, og er ikke byggemeldt og godkjent. Det er foretatt endringer fra opprinnelig planløsning i 1. etasje og loft. Disse endringene gjelder kun innenfor boligens hoveddel og vurderes å ikke være søknadspliktige tiltak.

Selgers egenerklæring:
Punkt 19, Selges eiendommen med utleiedel?
Det er et pågående utleieforhold i kjeller. Leiligheten er ikke godkjent hos kommunen. Det må etableres en dør fra kjeller i hoved bolig og inntil sokkel. Dette er avtalt i møte med kommunen.

Punkt 24, andre forhold:
Det følger med en annen eiendom, som er tilhørende vei, sør for huset, og vest opp til kongsveien. Terrasse på bakside, er bygd litt utover tomtegrense. For å unngå en knekk i veggen, er det gått litt over grensa for å få en rett vegg.

SIMON LEINUMS VEG 39 - 5001/197/0/900/0/0

Undersøkelser utført:
Det er utført 2 befaringer angående dette punktet. Befaring nr 1 var med huseierne og befaring nr 2 med Tensio.

Befaring 1:
Huseiere påviste avvikene på tomten på østsiden og vestsiden. De påpeker følgende:
Østsiden - Ulovlig bygging i faresone.
• 176 kvm av tomten, i tillegg til bebyggelsen som selger har oppført utenfor tomtegrensen på østsiden, ligger i en definert faresone på grunn av høyspentlinje. Videre tiltak i dette området krever godkjenning fra ansvarlig for høyspentanlegget. Av det totale arealet utgjør 138 kvm område mellom byggegrensen og tomtegrensen.

• Selger har oppført bebyggelse på 132 kvm utenfor byggegrense og tomtegrense. Av dette utgjør ca.94 kvm arealet mellom byggegrense og tomtegrense.

• Dersom vi får dispensasjon til å bygge 1 meter innenfor tomtegrensen, vil vi likevel miste 63 kvm av uteområdet sammenlignet med hvordan det var da vi kjøpte boligen.

• Hvis vi kun regner fra tomtegrensen og inn 1 meter, vil vi miste 23 kvm. Dette forutsetter godkjenning både fra kommunen og høyspentansvarlig.

Vestsiden – ulovlig bygging av mur, utvidet hage:
• Muren som selger har oppført må rives, da den ligger over kommunale vannrør og en regulert tursti.

• Store deler av hagen må tilbakeføres til tursti, i tråd med reguleringsplanen.

• Da vi kontaktet selger etter kjøpet for å spørre om muligheten for å sette opp et gjerde langs tomtegrensen, fikk vi kun beskjed om at reguleringsplanen krevde at turstien skulle være der.

• Det ble ikke opplyst at selger allerede hadde tatt i bruk ca. 1,5 meter for mye inn av turstien i strid med reguleringen, hvor de har anlagt plen og kantstein.

• Dette utgjør et tap på 31 kvm av vårt uteområde.

Undertegnede har selv på befaringen målt opp arealene som er påvist og vurdert de til å være innenfor. Videre er det også bekreftet at bebyggelsen (platting, levegg, gapahuk og utebod bak garasje) også er etablert ulovlig (ikke søkt hos byggesak eller Tensio som er grunneier på nabotomten).

Når det gjelder motsatt side er det innhentet vann/avløpskart fra Trondheim kommune som viser traseen til ledningene. Kartet viser at det ligger en spillvannsledning gjennom vestsiden av tomten hvor det er nå opparbeidet en støttemur. Videre er muren også over deler av felles gang/sykkelvei. Totalt er tomten ca 1,5m over på gangvegen.

Kommunen stiller strenge krav til bebyggelse over kommunale ledninger og det skal være muligheter for å grave opp å bytte slike ledninger uten at dette berører annen manns eiendom/ bygg. Det skal være klart for en gravegrøft på 4m fra senter ledning. Dette gjør at både muren og rekkverket havner innenfor dette. Videre stiller kommunen strenge krav til at felles gangveier skal være i full bredde til enhver tid. Nå mangler denne gangveien rundt 1,5m bred som gjør at rekkverk og deler av mur må rives.

Befaring 2:
Undertegnede sendte forespørsel til Tensio vedrørende byggingen av gapahuk etc så nære høyspentledningene og de ville gjerne se dette selv. Det ble så utført befaring på stedet av Tensio ved Bjørn Hanssen, Sikkerhet og Beredskap samt med undertegnede hvor det ble påpekt følgende:
- Det er målt 8m fra nærmeste høyspentledning til garasjevegg.
- Det er målt 6,5m fra nærmeste høyspentledning til hjørne husvegg (nord/øst).
- Det er mål 9m fra senter linje høyspent til samme hjørne (nord/øst).
- Gapahuk og levegg er målt til 1-3m fra næremeste høyspentledning.

SIMON LEINUMS VEG 39 - 5001/197/0/900/0/0

Det er en byggeforbudssone på 11m fra senter høyspent og ut på begge sider. Henviser til skjønn vedlagt (som bilde).
Det tillates dog mindre viktige bygninger innenfor byggeforbudssonen men da iht. forskrift, forstås som 5,2m.

Minste forskriftsmessige horisontal avstand mellom ytterste fase på 66kV linje og nærmeste del av viktig bygning, herunder bolig for varig opphold, er 6,2m iht. FEF 2006. Se link til forskrift vedlagt. https://www.dsb.no/elsikkerhet/elektriske-forsyningsanlegg/veiledning-til-forskrift-om-elektriske-forsyningsanlegg/#hoeyspenningsinstallasjoner

Minste direkte avstand mellom fase og mindre viktig bygning er 5,2m iht. FEF 2006.

Med andre ord er garasjen bygget lengre enn 5,2m unna, men uteboden på baksiden kommer innenfor og må rives. Gapahuk og levegg er innenfor byggeforbudsonen og må rives. Plattingen er for det meste innenfor byggeforbudsonen (ca 80m2) og må rives.

Burde avviket vært oppdaget under takstbefaringen eller tidligere av selger?
Ja

Kommentar:
Undertegnede vurdererer det slik at påberopte forhold var lett synlig for takstmannen under sin takstbefaring da kommunale dokumenter var innhentet før befaringen. Videre er dette vesentlige forhold selger skulle gitt yttereligere informasjon om. Det er kun gitt en tekst i egenerklæringen om noe mindre bebyggelse over tomtegrense på baksiden (vestsiden) og ikke noe om byggingen på østsiden som er vesentlig mer omfattende.

Konsekvens:
Konsekvensen av manglende informasjon om dette er at tiltaket med platting, levegg, gapahuk og bod bak garasje nå må rives i tråd med Tensio sin avklaring fra befaring nr 2. Og dette utgjør huseiernes hele grunn til hvorfor boligen i hele tatt ble kjøpt da de la svært stor vekt på akkurat dette uteområdet.

Videre er en vesentlig konsekvens at huseiere kan miste opp mot 163m2 totalt av tomten som er av vesentlig verdi da denne inneholder gressplen, terrasse med levegg og gapahuk + en utebod.

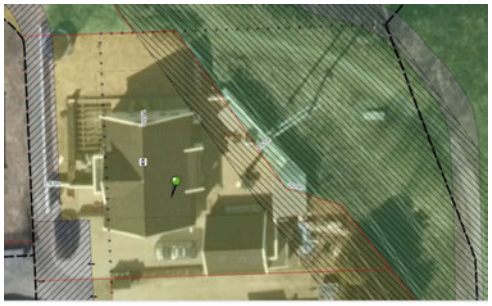
Begrunnelse kostnader:
Det kalkuleres (etter råd fra Tensio) å rive platting, levegg, gapahuk og utebod bak garasje. Deler av plattingen (80m2) kan erstattes med belegningsstein da denne ikke utgjør fare for brannspredning mellom hus og høyspent. På vestsiden må gjerdet graves opp og flyttes 1,5m inn og det samme gjelder støttemuren.

Kostnadsoverslag ink. mva:

Pris i henhold tilbud fra Din Vaktmester	641 760
Ny oppmåling	6 875
Generell søknadsarbeid (innhente tilbud fra Vizplan arkitekttjenester)	115 000
Byggesakskostnad hos kommunen	20 000
Totalt	783635

SIMON LEINUMS VEG 39 - 5001/197/0/900/0/0

Bilde:



Bildet er fra Trondheim Kommune og viser grått areal som felles vei, gult som byggesonen og grønt som grøntareal.



Baksiden av levegg og gapahuk.



Høyspent går over deler av platting.



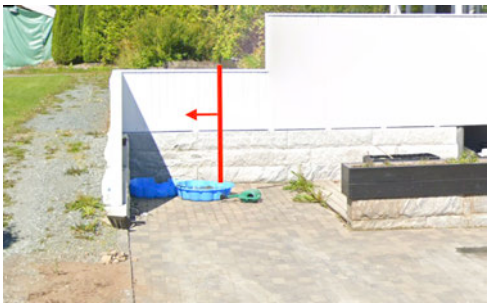
Gapahuk som er i byggeforbudsonen.



Gapahuk og deler av utebod bak garasje.



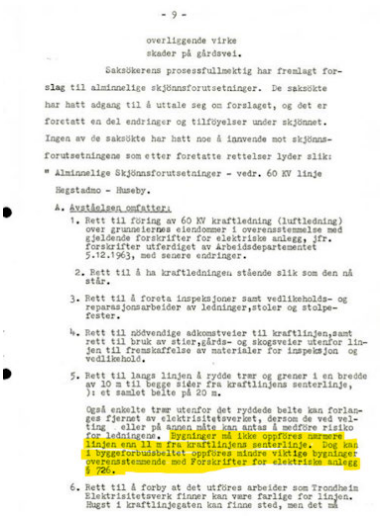
Utebod bak garasje er for nært høyspent.



Bilde av støttemur og rekkverk på vestsiden. Alt fra rød strek må bort.



Fra oversiden av mur. Rekkverk må flyttes 1,5m innover.



- 9 -

overliggende virke
skader på gårdsvei.

Saksøkerens prosessfullmektig har fremlagt forslag til alminnelige skjønnsforutsetninger. De saksøkte har hatt adgang til å uttale seg om forslaget, og det er foretatt en del endringer og tilføyelser under skjønnet. Ingen av de saksøkte har hatt noe å innvende mot skjønnsforutsetningene som etter foretatte rettelser lyder slik:

" Alminnelige Skjønnsforutsetninger - vedr. 60 KV linje Hegstadmo - Huseby.

A. Avståelsen omfatter:

1. Rett til føring av 60 KV kraftledning (luftledning) over grunneiernes eiendommer i overensstemmelse med gjeldende forskrifter for elektriske anlegg, jfr. forskrifter utferdiget av Arbeidsdepartementet 5.12.1963, med senere endringer.

2. Rett til å ha kraftledningen stående slik som den nå står.

3. Rett til å foreta inspeksjoner samt vedlikeholds- og reparasjonsarbeider av ledninger,stoler og stolpefester.

4. Rett til nødvendige adkomstveier til kraftlinjen,samt rett til bruk av stier,gårds- og skogsveier utenfor linjen til frembæring av materialer for inspeksjon og vedlikehold.

5. Rett til langs linjen å rydde trær og grener i en bredde av 10 m til begge sider fra kraftlinjens senterlinje,): et samlet belte på 20 m.

Også enkelte trær utenfor det ryddede belte kan forlanges fjernet av elektrisitetsverket, dersom de ved velting , eller på annen måte kan antas å medføre risiko for ledningene. Bygninger må ikke oppføres nærmere linjen enn 11 m fra kraftlinjens senterlinje. Dog kan i byggeforbudsbeltet oppføres mindre viktige bygninger overensstemmende med Forskrifter for elektriske anlegg § 726.

6. Rett til å forby at det utføres arbeider som Trondheim Elektrisitetsverk finner kan være farlige for linjen. Høgst i kraftlinjegaten kan finne sted, men det må

Skriv fra Tensio som viser til byggeforbudsonen på 11m.



Vann og avløpskart. Gjeldende bolig merket i rødt.

SIMON LEINUMS VEG 39 - 5001/197/0/900/0/0

4 Etasjeskiller / bærekonstruksjon

Lokalisering:
Etasjeskillet mellom kjeller og 1.etg.

Type skade:
Mangel, Ulovlighet

Referansenivå:
Teknisk forskrift 1997 med revidering 07.
§5-11 Byggevarers egenskaper og dokumentasjon og § 7-23 Bæreevne og stabilitet ved brann.

SAK 10 §2-1 og 2-2. Tiltak som krever søknad og tillatelse.

Tidligere Tilstandsrapport:
Punkt 6.14 Etasjeskille og gulv på grunn, TG 1.
Type; Betongdekke, Trebjelkelag
Ingen vesentlige avvik bemerket.

6.17 Lovlighet:
Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ja
Kjelleretasje er opprinnelig godkjent som garasje/ sportsbod, men er medregnet som P-rom pga.
dagens bruk. Dette er søknadspliktige tiltak, og er ikke byggemeldt og godkjent.
Det er foretatt endringer fra opprinnelig planløsning i 1. etasje og loft. Disse endringene gjelder kun
innenfor boligens hoveddel og vurderes å ikke være søknadspliktige tiltak.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Selgers egenerklæring:
Ingenting nevnt om etasjeskillet eller manglende bærevegg i underetasjen.

Undersøkelser utført:
Det er innhentet en rapport fra SIVILINGENIØRENE HARBOE OG LEGANGER AS som omhandler etasjeskillet og manglende bærevegg i sokkel. Rapporten beskriver oppbyggingen av etasjeskillet med bruk av hulldekke og ikke trebjelkelag slik boligen er søkt og godkjent med, også videre viser de til beregninger om hulldekket faktisk kan benyttes slik det er montert.

Konklusjonen fra Harboe og Leganger er at hulldekket er godkjent for bruk med tanke på tykkelse og utførelse. Manglende bærevegg i sokkel er ikke nødvendig slik hulldekket er montert.

På min befaring ble dette kontrollert opp mot rapport og faktisk tilstand og undertegnede stiller seg bak rapporten fra Harboe og Leganger. Men, selv om konstruksjonen kan stå slik den er, vil dette fortsatt være et avvik ut fra byggesak. Boligen er nå ikke godkjent på de vilkår det er søkt om, og endringer av bærende konstruksjon er søknadspliktige tiltak ref Byggesaksforskriften SAK 10 §2-1 og 2-2.

Det anbefales at det nå ettersøkes til kommunen disse endringene som omhandler endring fra trebjelkelag til hulldekke og de følgende på bakgrunn av denne endringen med tanke på innvendige bærevegger.

Burde avviket vært oppdaget under takstbefaringen eller tidligere av selger?
Ja

Kommentar:
Utførende takstmann har hatt tilgang på byggesak før befaring, og skulle da oppdaget at en vesentlig del av boligens bærekonstruksjon mangler i og med at han har nevnt trebjelkelag.

SIMON LEINUMS VEG 39 - 5001/197/0/900/0/0

Konsekvens:
Konsekvensen av at dette ikke er informert om, er at kjøpere nå sitter igjen med et hus som byggesakskontoret har opprettet en sak på hva angår både ulovligheter og feil gitte opplysninger i byggesøknad fra byggeår. De har nå fått pålegg i å utbedre/ ettersøke som igjen fører til en ekstra stor kostnad og unødvendig bruk av tid som ikke var forventet før kontraktinngåelse.

Begrunnelse kostnader:
Da tiltaket er søkt og godkjent med trebjelkelag og bærende innvendige vegger fraviker dette fra dagens løsning. Kontroll av dagens hulldekke er undersøkt og godkjent til å være tilstrekkelig utført. Det er da kun kalkulert et ca estimat på prosjektering og søknad for endring av bærende konstruksjon opp mot byggesak. Det er ikke innhentet pris fra prosjekterende, ansvarlig søk, men dette anbefales for en mer konkret pris. Kalkulasjonen inkluderer prosjektering av bærekonstruksjonen (35.000), arbeid for ansvarlig søk (45.000) og kostnad for byggesak (20.000).

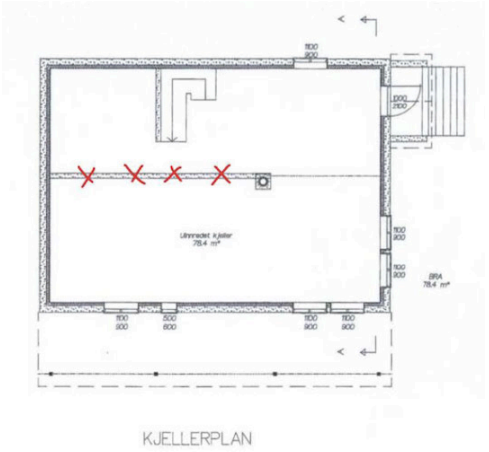
Kostnadsoverslag ink. mva:

Omprosjektering av tiltak fra trebjelkelag til betongdekke/hulldekke (konsulenttjenester og byggesak)	100 000
Utbedring av åpningen i trappegang. Pris hentet fra MTG	12 000
Totalt	112000

Bilde:



Bilde av etasjeskiller fra trappegang 1.etg.



Bildet viser opprinnelig bærevegg som aldri ble etablert.



Bildet tatt fra underetasjen hvor det er etablert et bad der de to røde kryssene til venstre er. Ingen bærevegg montert.

SIMON LEINUMS VEG 39 - 5001/197/0/900/0/0

5 Vannlekkasje

Lokalisering:
Kjøkken og da spesifikt under og i forkant av skrog ved siden av kjøleskap.

Type skade:
Lekkasje, Skade

Referansenivå:
PERGO laminatgulv FDV.

Fra FDV dokumentasjonen:
Fuktbestandighet:
God. Det anbefales å tørke opp eventuelt vannsøl, umidelbart for å unngå følgeskader. Overdrevent bruk av vann eller flytende væsker kan gi permanente skader på PERGO laminatgulv.

Tidligere Tilstandsrapport:
Ikke nevnt da skaden ikke var oppstått på dette tidspunktet.

Selgers egenerklæring:
Ikke nevnt da skaden ikke var oppstått på dette tidspunktet.

Undersøkelser utført:
Lekkasje oppdaget av huseiere i forkant av innflytting, men etter signering av kontrakt. Gulvet ble lagt i 2022 og lekkasjen oppdaget oktober 2023.

Det er utført på befaringen kontroll av tidligere fuktskader. Det er ikke målt noe forhøyede fuktverdier på befaringen, men det er tydelige tegn (visuelt) til at det har vært en lekkasje. Dette ser man på både laminatgulvet og svelling på flere skjøter, samt at gulvet under innredningen bærer preg av svelling og ujevnheter. Det er også blitt en vesentlig lyd ved gange på gulvet som følge av at laminaten har svellet opp.

Skaderapporten som ble utarbeidet av Frøiland Bygg Skade AS i oktober 2023, konkluderer med at lekkasjen har pågått over lang tid og at lekkasjen har oppstått før kjøper har overtatt boligen. Undertegnede sier seg enig i konklusjonen.

Burde avviket vært oppdaget under takstbefaringen eller tidligere av selger?
Ja

Kommentar:
Lekkasjen har oppstått under selgers botid, altså før overtakelsen 15.sept.

Konsekvens:
Konsekvensen av lekkasje i gulv er at gulvet sveller opp som igjen fører til ujevnheter og lyder i form av knirk. Gulvet vil også nå være mer mottakelig for vannsøl, også ved vasking slik at det kan bli ytterligere i dårligere stand.

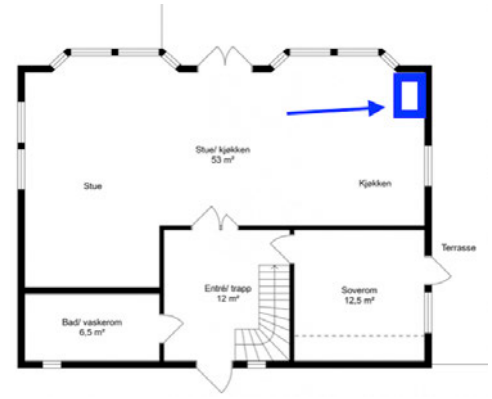
Begrunnelse kostnader:
Det er totalt 1m2 skadet, men da huseier ikke finner tilsvarende gulv må man anta at hele gulvet (50m2) må byttes. Det er lagt til grunn hele gulvet med mindre produsent (Pergo) har noe av denne gamle typen til overs.

Kostnadsoverslag ink. mva:

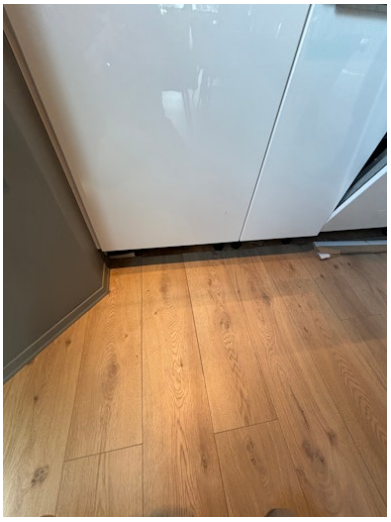
Pris i henhold tilbud fra Byggmester Kudsen	111 080
Totalt	111080

SIMON LEINUMS VEG 39 - 5001/197/0/900/0/0

Bilde:



Plassering av skadested.



Skadested under, på siden av og i forkant av kjøleskap.



Synlige skader under innredning.



Laminat har svellet opp i flere skjøter.

6 Øvrige punkter

Lokalisering:
Ildsted og drenering garasje

Type skade:
Mangel

Referansenivå:
TEK 97 med endring i 2007. §8-22 Energiforsyning

Tidligere Tilstandsrapport:
Det er ikke nevnt noe angående manglende sekundæroppvarming, eller at pipeløp mangler fra opprinnelig byggetegning.
Det er ikke nevnt noe om dreneringen ved garasjen.

Selgers egenerklæring:
Under punkt 6 er det krysset av for Nei med kommentar: Ingen ildsted.
Det er ikke nevnt noe om drenering garasje.

Undersøkelser utført:
Manglende ildsted:
Det er kontrollert om avviket stemmer overens med byggesøknad. Det er ingen tegn til disp fra byggesak på å endre sekundæroppvarming til noe annet. Altså er boligen nå kun oppvarmet via elektrisitet noe som er et brudd fra forskriftens § 8-22 i TEK 97.

I søknad om ferdigattest er det på side 1 krysset av for følgende oppvarming: Elektrisk (panelovner, varmekabler etc) og Annen type oppvarming (vedovn, kamin etc). Denne søknaden er signert Pål By den 25.03.08.

Forslag til utbedring er å etablere ildsted i form av stålrør ut yttervegg på stue da dette anses som den enkleste og rimeligste måten.

Drenering garasje:
Det påvises feil fall i området rundt rist i forkant av garasjen. Risten stikker opp fra 5mm til 10mm over belegningsstein. Vannet i området har terrengfall mot garasjeport. Det er midlertidig lagt sandsekker i forkant for å hindre vann i å komme inn i garasjen.
Det er også reklamert i annonsen at det er lagt elektriske varmekabler i rennen, men disse er ikke koblet opp.

Burde avviket vært oppdaget under takstbefaringen eller tidligere av selger?
Ja

Kommentar:
Ildsted: Byggetegninger lå til grunn før takstbefaring av takstmann, og selger har selv bygget huset og burde formidlet dette som et avvik.
Drenering garasje: Ja det er svært synlig at risten ligger over belegningsstein, men da det er flere år siden at denne ble lagt skulle man tro at en huseier ville vært klar over situasjonen og fått vann i garasjen tidligere. Skulle så stått skrevet i selgers egenerklæring i såfall.

Konsekvens:
Ildsted: Konsekvensen av et hus som mangler sekundæroppvarming er at ved strømbrudd vil ikke boligen få oppvarming.
Drenering garasje: Konsekvensen av at vannet renner mot garasje og ikke i rist er at garasjen for unødvendig fuktskade, og på vinteren vil vannet fryse til is å skape en skøytebane utenfor porten, samt at porten vil kunne fryse fast.

SIMON LEINUMS VEG 39 - 5001/197/0/900/0/0

Begrunnelse kostnader:
Ildsted: Det kalkuleres ved innsetting av stålpipe gjennom yttervegg og montering av vedovn.
Drenering garasje: Det kalkuleres med at belegningsstein tas opp, påfyll med underlagsand og resetting av stein med fall mot rist.

Kostnadsoverslag ink. mva:

Montering av stålpipe fra stue og ut over tak	55 000
Montering av ildsted	35 000
Utbedring av belegningsstein inkl arbeidstimer, sand og en platevibrator.	35 000
Oppkobling varmekabel i renne	10 000
Totalt	135000

Bilde:



Når det gjelder endring i bærende konstruksjon er dette søknadspliktige endringer som krever ansvar. Om det under bygging eller ved en senere anledning, er prosjektert en ny løsning, er det for Byggesakskontorets del viktig å motta en søknad om disse endringene.

Når det gjelder byggteknisk forskrift (TEK17) § 14-4, tredje og fjerde ledd, står det at «Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom

a) Boenheten oppføres med vannbåren varme, eller

b) Årlig netto energibehov til oppvarming ikke overstiger kravet til passivhus, beregnet etter Norsk standard NS 3700:2013 Kriterier for passiv og lavenergibygninger – Boligbygninger.

Enkelt sagt vi det si at om boligen ikke oppfyller underpunkt a) og b), skal det være skorstein Om det er prosjektert en ny løsning, som ikke er omsøkt, enten under oppføring av bolig eller senere er dette en søknadspliktig endring. Byggesakskontoret kan ikke godkjenne en søknad som åpenbart er i strid med byggteknisk forskrift (TEK17). Det er anledning til å søke fravik fra de tekniske krav, en slik søknad må være grunngitt. Hvordan kommunen vurderer en slik søknad kan dere lese mer om her.

Begge overnevnte forhold er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven (Pbl.) § 20-1, bokstav b. vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under bokstav a.

Referat fra byggesak hvor de konkluderer med at ildsted må foreligge.



Fall fra rist mot garasjeport.



Risten ligger også opp til 10mm over belegningsstein.

SIMON LEINUMS VEG 39 - 5001/197/0/900/0/0

7 Konklusjon

Konklusjon byggesak/ tomt:
Det er uten tvil at det er utført større ulovlig arbeid ved utnyttelse av annen manns tomt, da det er benyttet mange m2 av både felles gangveg og grøntarealet. Tensio er klar i sin tale at tiltaket på østsiden ikke er godkjent i henhold til høyspentledningen og må i sin helhet rives. Det er byggeforbudssone fra høyspent og helt inn til husveggen. Det eneste som tillates der er opparbeidet plass ved bruk av ikke brennbare materialer som f.eks belegningsstein. Videre er garasjen ikke søkt og godkjent og må ettersøkes. Boden bak garasjen er for nært høyspent og må rives.

Det er også bemerket at hushjørnet på østsiden også er for nære høyspenten, og at dette krever en dispensasjon i byggesak, noe som ikke eksisterer. Det er nå knyttet en usikkerhet på om tiltaket vil få en tilbakevirkende kraft om huset faktisk er plassert korrekt ut fra innsendte opplysninger til kommunen. Det anbefales at byggesak redegjør for dette om huset kan stå slik det er nå, eller om man må inn med ny søknad inkludert dispans, eller utføre endringer.

På vestsiden må støttemur delvis bort, og man må flytte rekkverk 1,5m lenger inn for å kunne få dette godkjent. Byggesak konkluderer med følgende ved spørsmål om mur og rekkverk kan beholdes: Betinger tiltaket dispensasjon fra plan- og bygningslovgivningen?
Ja: plassering av flere tiltak i strid med byggegrensen og eventuelt i strid med avstandskravet i §29-4. Støttemuren er plassert i strid med formålet gangvei i reguleringsplanen. støttemur er bygget over byggegrensen og i strid med formålet i planen som er gangvei. Dere kan ikke påregne å få støttemuren godkjent.

Konklusjon etasjeskiller/ bærekonstruksjon:
Det er ingen fare for konstruksjonen slik etasjeskillet og manglende bærevegg er den i dag i dag. Men, boligen har fortsatt en ulovlighet som byggesak kreves opprydding i, og dette fører da til at boligen må ettersøkes hvorav man må inn med ansvarlig prosjekterende og ansvarlig søk. Dette medfører en høy kostnad og ikke minst tidkrevende tiltak, men vil mest sannsynlig bli godkjent.

Konklusjon vannlekkasje:
Vannlekkasjen er oppstått før overtakelsen 15.sept, og skal selvfølgelig være gjeldende for huskjøper. Skaden har ikke ført konstruksjonsmessig risiko, men en ulempe for bruk av gulvet da dette nå er svellet opp i skjøter og lager så unødvendig lyd/knirk og tåler i svært liten grad ytterligere påvirkning av fukt/ vannsøl. Gulvet er av type Pergo som ikke lenger selges og det er uvisst om man finner nok bord til å dekke skadene på 1m2. Om ikke må gulvet på 50m2 byttes i sin helhet.

Konklusjon øvrig:
Pipe er ikke etablert og er et klart brudd fra teknisk forskrift. Sekundæroppvarming skal foreligge og man må etablere nytt ildsted med stålrør ut yttervegg. TEK 97 § 8-22 Energiforsyning: Bygning skal prosjekteres og utføres slik at en vesentlig del av varmebehovet kan dekkes med annen energiforsyning enn elektrisitet og/eller fossile brensler hos sluttbruker. Dette ikke ivaretatt i denne boligen og en dispensasjon fra dette fraviker mot forskrift da man ikke har annen mulighet til sekundæroppvarming. Dette er også konklusjonen til byggesakskontoret.

Drenering garasje: Dette er et forhold hvor terrenget har fall mot garasje og man vil etter en nedbørsperiode tilføre unødvendig mye fuktighet i garasjen. Dette vil påvirke hva som lagres i garasjen, og kunne føre til fare på vinteren ved isdannelser der det er dammer. Tilstandsrapporter tar ikke for seg drenering på frittstående byggverk, men huseiere burde informerer om et slikt avvik ved utfylling av selgers egenerklæringsskjema.

SIMON LEINUMS VEG 39 - 5001/197/0/900/0/0

Simon Leinums veg 39

Nabolaget Heimdal vestre/Klokkstein/Perslia - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

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

Skoler

Stabbursmoen skole (1-7 kl.) 328 elever, 22 klasser	7 min 0.6 km
Åsheim barneskole (1-7 kl.) 292 elever, 16 klasser	10 min 0.8 km
Heimdal Friskole (1-10 kl.) 83 elever, 8 klasser	12 min 0.9 km
Huseby barneskole (1-10 kl.) 488 elever, 46 klasser	13 min 1.1 km
Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.) 471 elever, 29 klasser	12 min 1 km
Heimdal videregående skole 730 elever	16 min 1.4 km
Kristen videregående skole - Trønde... 480 elever	8 min 5 km

«Fint og fredelig. Rolig. Barnevennlig»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

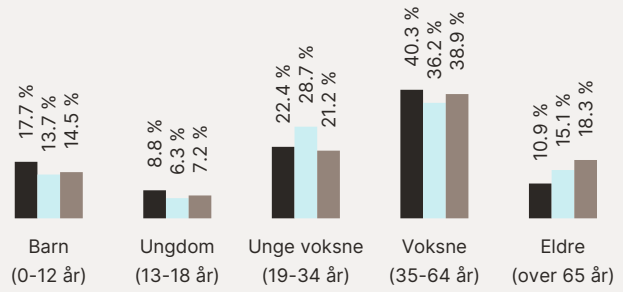
Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Heimdal vestre/Klokkstein...	1 323	535
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

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

Dagligvare

Coop Extra Ringvålveien	10 min
Spar Heimdal	10 min

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

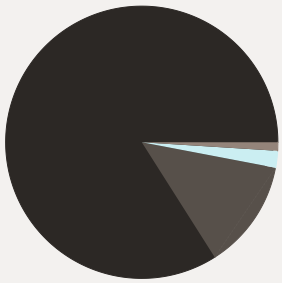
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Sport

Wilhelmsmyr, balløkke Ballspill	5 min 0.3 km
Saupstad skisenter Fotball	5 min 0.4 km
Feel24 Heimdal	12 min
EasyFit Heimdal	13 min

Boligmasse



- 84% enebolig
- 2% rekkehus
- 1% blokk
- 13% annet

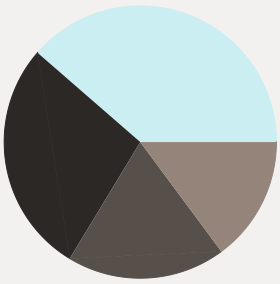
«Rolig og stille. Trygt og relativt grei fremkommelighet»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

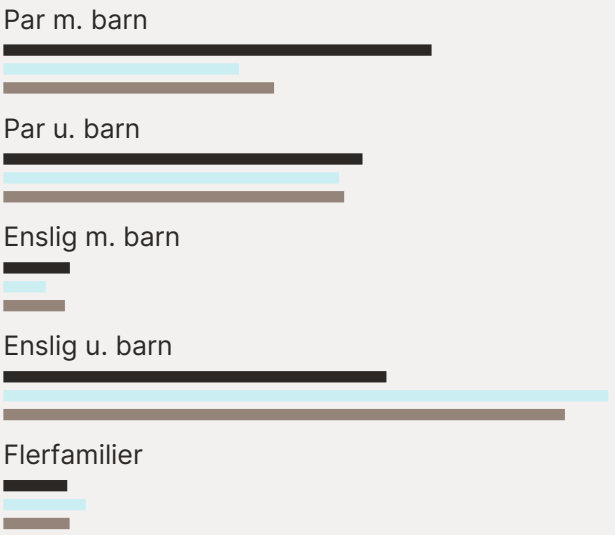
City Syd	7 min
Apotek 1 Heimdal	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 28% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 15% 13-15 år
- 19% 16-18 år

Familiesammensetning

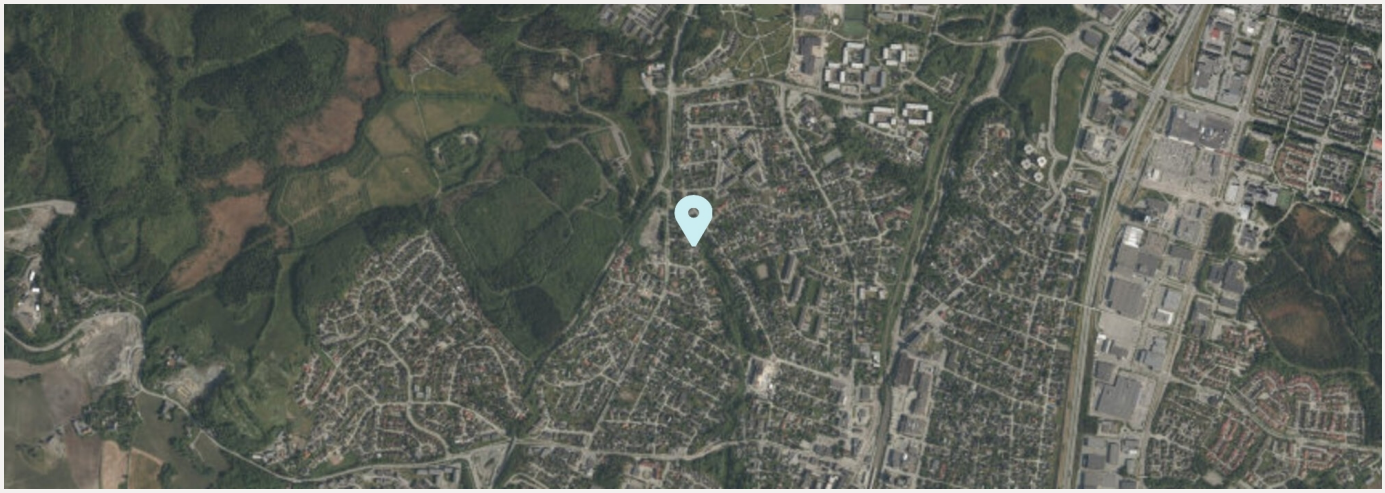


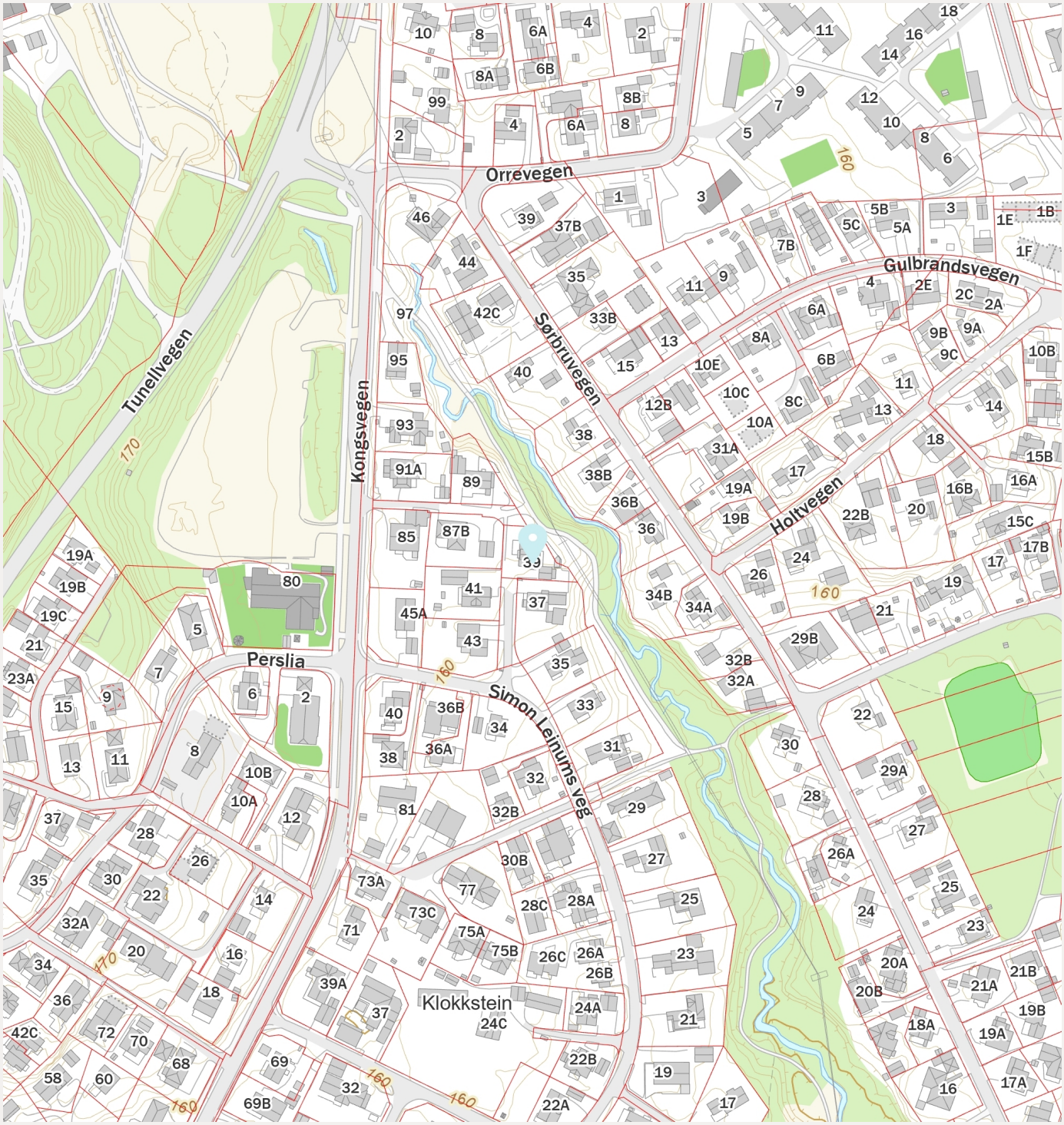
- Heimdal vestre/Klokkstein/Perslia
- Trondheim
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	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

Simon Leinums veg 39

Nabolaget Heimdal vestre/Klokkstein/Perslia - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

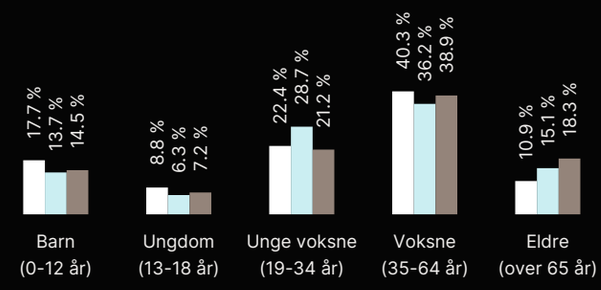
Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Offentlig transport

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

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Heimdal vestre/Klokkstein...	1 323	535
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Skoler

Stabbursmoen skole (1-7 kl.) 328 elever, 22 klasser	7 min 0.6 km
Åsheim barneskole (1-7 kl.) 292 elever, 16 klasser	10 min 0.8 km
Heimdal Friskole (1-10 kl.) 83 elever, 8 klasser	12 min 0.9 km
Huseby barneskole (1-10 kl.) 488 elever, 46 klasser	13 min 1.1 km
Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.) 471 elever, 29 klasser	12 min 1 km
Heimdal videregående skole 730 elever	16 min 1.4 km
Kristen videregående skole - Trønde... 480 elever	8 min 5 km

Barnehager

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

Dagligvare

Coop Extra Ringvålveien	10 min
Spar Heimdal	10 min

«Fint og fredelig. Rolig. Barnevennlig»

Sitat fra en lokalkjent

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