

PROAKTIV

Flat boligtomt med stort
potensial

SENTRUMSNÆR BELIGGENHET

THOMAS HIRSCH GATE 21





Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdal

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

• Moholt

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

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

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

• Sandviken

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

• Voss

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

ROGALAND

• Haugesund

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

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

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

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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

TELEMARK

• Skien

Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



DALEN

Tomten ligger usjenert til i sentrumsnære omgivelser. Her bor du i enden av en blindveg, samtidig som det er gang- og sykkelavstand inn til sentrumskjernen.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Thomas Hirsch gate 23, 7067 Trondheim

Gnr./Bnr.: Gnr. 411, bnr. 303, i Trondheim kommune

Prisantydning: 2.950.000,-

Omkostninger: 74.840,-

Totalpris: 3.024.840,-

Boligtype: Boligtomt

Eierform: Selveier

Garasje/Parkering: Biloppstillingsplass på tomten.

Tomt: 831 m²

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
18	22	23	29
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Kart	Rammetillatelse
36	42		
Geoteknisk vurdering	Budskjema		

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



PROAKTIV TRONDHEIM

Beliggenhet

I 2015 flyttet vi inn i splitter nye lokaler på Solsiden. Kontoret ligger i toppetasjen av Bassengbakken 4. Solsiden er Trondheims svar på Aker brygge, med en bred mix av restauranter, shopping, konsertscener, hoteller og båtplasser. Dette er et område under sterk vekst og utvikling, med nye boliger, arbeidsplasser og butikker.

Trondheim Sentrum

Bassengbakken 4, Trondheim

Tlf.: +47 73 99 22 55

E-post:

trondheim.sentrum@proaktiv.no

Høyt motiverte meglere med lang fartstid og god lokalkunnskap er klare til å presentere din bolig på best mulig måte. Mål: Rett eiendom til rett kjøper.

Vi etablerte vår eiendomsmegler-virksomhet i Trondheim i 2001 og har siden den tid hatt gleden av å hjelpe tusenvis av kjøpere med å finne sin drømmebolig. Kjeden har vokst frem etter at grunnleggerne først var med å bygge Postbanken Eiendomsmegling, for deretter å bygge Aktiv Eiendomsmegling. Proaktiv Eiendomsmegling ble til fordi vi ønsket å lage en kjede som var fristilt fra bankstrategi og dermed hadde et rent fokus på den kvalitative delen av meglingen, som vi mener er den som skaper merverdi for kundene.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Trygt og effektivt salg til best mulig pris er vår ambisjon i hvert eneste boligsalg. Flinker mennesker med det beste materiellet, de beste metodene og den riktige motivasjonen, skaper alltid det beste resultatet for kundene. Vi har mange års erfaring i bransjen, og har gjennom disse årene opparbeidet oss en sterk posisjon og en kundeleveranse vi er stolte av. Vi legger stor vekt på at gode resultater oppnås gjennom fornøyde kunder, og vil gjøre vårt ytterste for at du også skal bli fornøyd. Mer informasjon om våre meglere og øvrige eiendommer finner du på www.proaktiv.no



DALEN

Kommune: Trondheim / Område: Trondheim

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

Beliggenhet

Tomten på 831 kvm har en usjenert beliggenhet på attraktive Dalen. Dette er en perfekt mulighet for deg som ønsker å skape din egen drømmebolig! Her bor du i enden av en blindveg og nabolaget oppleves som rolig og barnevennlig. Det er gang- og sykkelavstand inn til Trondheim sentrum. Beliggenheten kan by på herlig parkliv, sjarmerende kaféer og nærhet til kollektiv- og servicefunksjoner som gjør området svært ettertraktet.

Dagligdagse funksjoner i nærheten
Flere dagligvarebutikker i nærheten uansett hvilken vei du velger å gå fra. Bunnpris Innherredsveien har dagligvareartikler og post i butikk. Like i nærheten finner du også treningssenter, tannlege, frisør og mye mer. Dalen har fått et løft de senere år og byr på sjarmerende kaféer, restauranter og puber, som for eksempel Ramp og Mellomveien. Her har du i tillegg Sirkus Shpiing, City Lade, Lade Arena og Ladetorget innen gangavstand.



OFFENTLIG TRANSPORT

 Rønningsbakken Totalt 10 ulike linjer	6 min  0.5 km
 Lilleby stasjon Linje R60, R70	7 min  0.6 km
 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	7 min  2.8 km
 Dronningens gate 62 Linje 9	13 min  3.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Lilleby PostNord	9 min  0.7 km
Bunnpris Rosendal Søndagsåpent	10 min  0.8 km

VARER/TJENESTER

 City Lade	13 min 
 Apotek 1 Elefanten Lade	13 min 

SPORT

 Jarlebanen - kgb Fotball	9 min  0.7 km
 Dr.Mauds minne - gymsal Aktivitetshall	9 min  0.7 km
 Flex Gym	11 min 
 3T-Lade	11 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Trp Stjørdalsveien	8 min 
 Kiwi Lilleby	10 min 



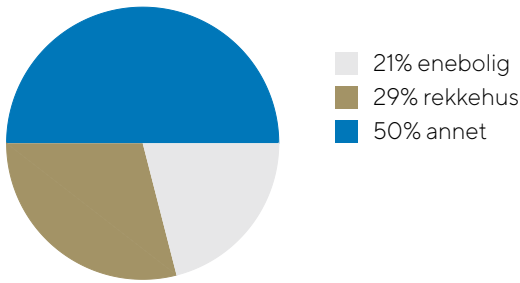
Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Kort avstand til Solsiden
Ved Portalen på Solsiden finnes det dagligvarebutikk, samt interiørforretning. I andre etasje er det to treningssentre, SIT og 3T Solsiden. På Solsiden kjøpesenter finner du mange forskjellige butikker med noe for enhver smak. Solsiden kjøpesenter legger stor vekt på god atmosfære og trivsel, og er et senter for alle med fokus på alt fra inne- og uteliv til kulturliv. På utsiden av senteret ligger det flere sjarmerende

BOLIGMASSE



serveringssteder. Her tilbys god mat og drikke på dagtid, og stemningsfylt uteliv på kveldstid. Fra Solsiden kan man spasere over Blomsterbroen for å komme seg hurtig til bykjernen.

Parkområde, aktivitet- og rekreasjonstilbud
Den flotte bydelsparken Lademoparken ligger bare noen minutter unna tomten. Parken er pent opparbeidet og innbyr til rekreasjon og sommerlek. Et perfekt og populært sted å nyte godværsdagene på. Videre byr Lade på flotte badestrender i bl.a. Korsvika, samt idylliske turmuligheter langs Ladestien.

Godt kollektivtilbud med hyppige avganger
Bussene går ofte til og fra bykjernen, fra holdeplassen som ligger like ved tomten. Man kommer seg dermed lett rundt omkring i byen og til Trondheims studiesteder (Det går buss både til NTNU Dragvoll, DMMH, samt høyskoleparken med NTNU Gløshaugen, Handelshøyskolen og St. Olavs rett utenfor). Flybussen stopper også rett utenfor døra. Det er også kort avstand til togholdeplassen på Lilleby. Her går lokaltoget nordover mot Rotvoll og Værnes flyplass, og sørover mot Lerkendal og Handelshøyskolen i Trondheim.



Innherredsveien skal fornyes som en del av Miljøpakken, les mer om dette på <http://miljopakken.no/prosjekter/innherredsveien>.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

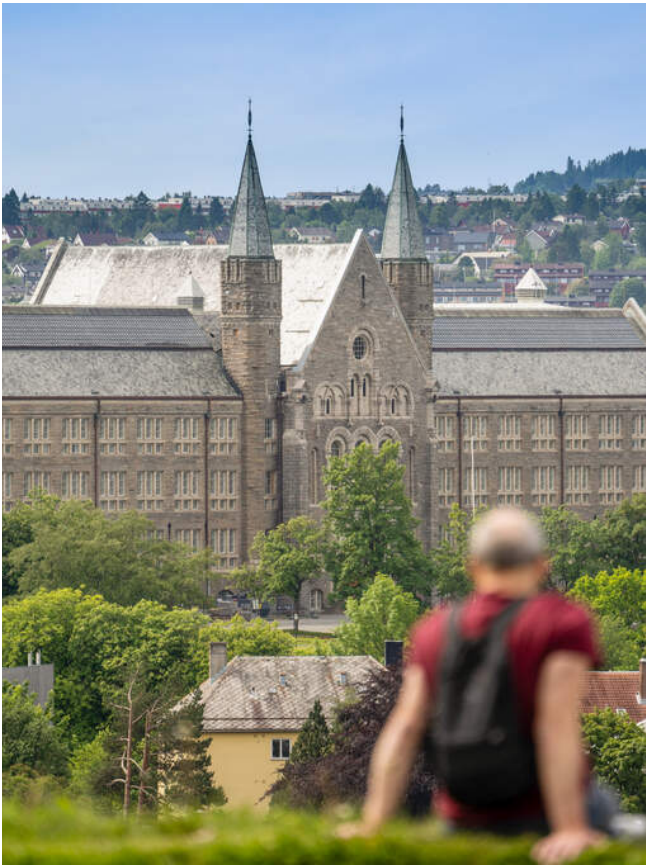
Bebyggelse
Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse.

SKOLER

Lilleby skole (1-7 kl.) 220 elever, 16 klasser	9 min 0.7 km
Strindheim skole (1-7 kl.) 536 elever, 31 klasser	17 min 1.3 km
Lade skole (1-10 kl.) 652 elever, 35 klasser	19 min 1.4 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 90 elever, 3 klasser	23 min 1.7 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 560 elever, 38 klasser	24 min 1.8 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	7 min 3 km
Bybroen videregående skole 210 elever	9 min 2.8 km

BARNEHAGER

Dronning Mauds Minne barnehage (0-5 ...) 59 barn	7 min 0.5 km
Saxenborg barnehage (1-5 år) 36 barn	8 min 0.6 km
Voldsminde barnehage (1-5 år) 44 barn	12 min 0.9 km



Adkomst
Tast inn "Thomas Hirsch gate 23" på din GPS, du vil nå få raskeste veibeskrivelse til eiendommen.

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Proaktiv Eiendomsmegling på visningsdagen.

VELKOMMEN TIL THOMAS HIRSCH GATE 23

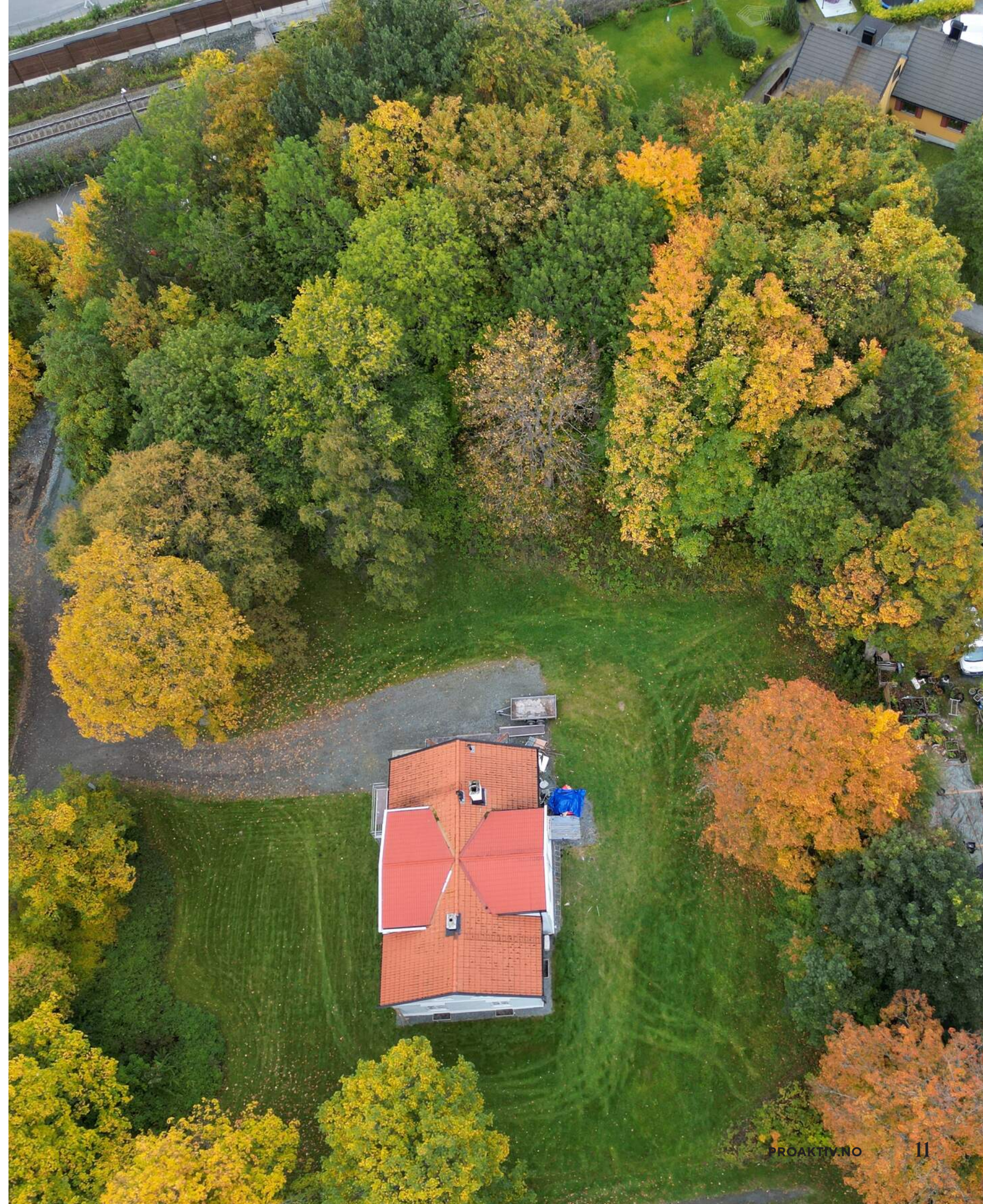
Flat boligtomt på 831 kvm med stort potensiale. Usjenert beliggenhet i sentrumsnære omgivelser.

Proaktiv Eiendomsmegling ved Eirik Døsen har gleden av å presentere Thomas Hirsch gate 21! En flott boligtomt beliggende på attraktive Lademoen.

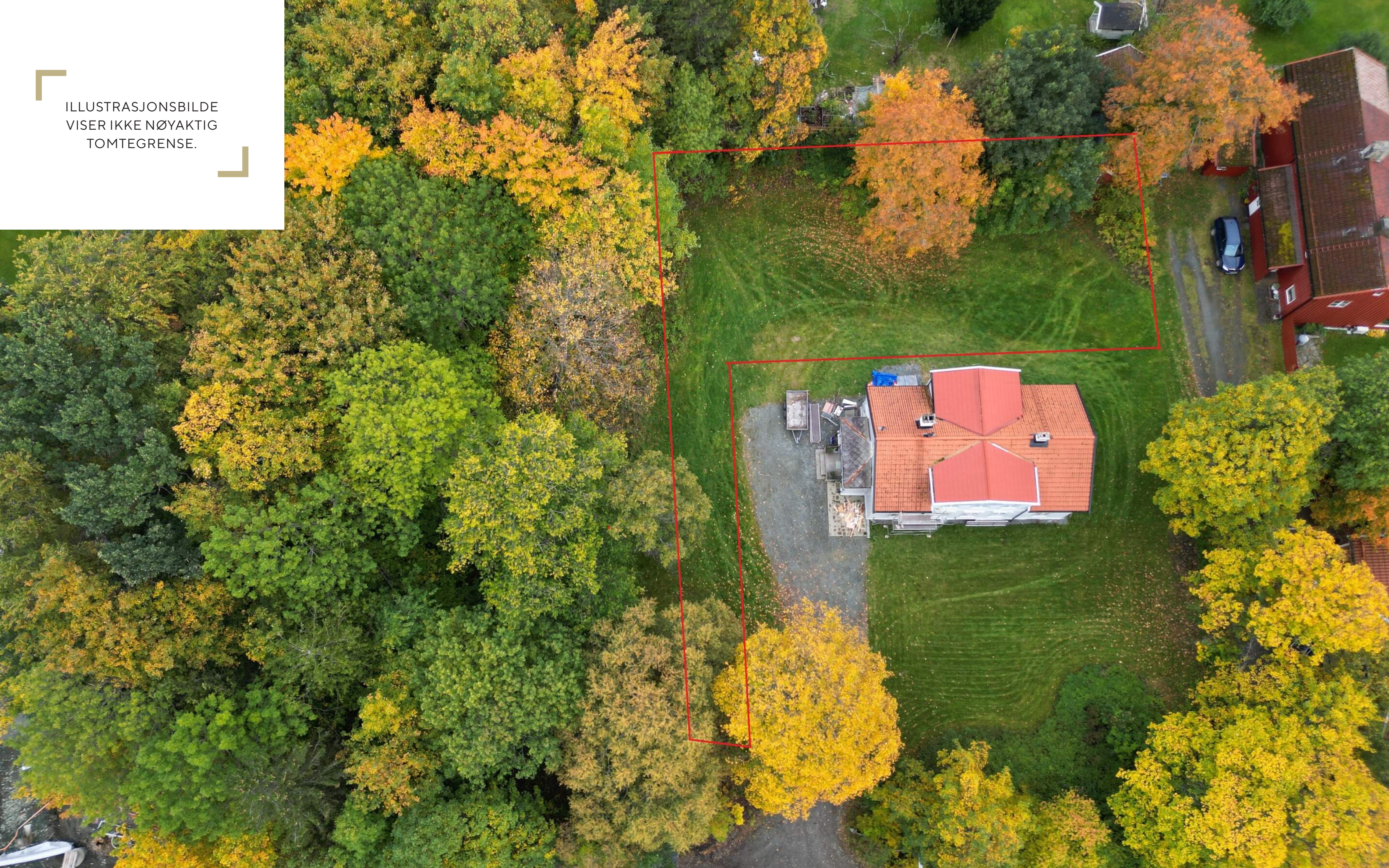
Tomten med stort potensial er lokalisert i et rolig og barnevennlig nabolag med gang- og sykkelavstand inn til Trondheim sentrum. Trær og hekker skjærer for innsyn og beliggenheten i enden av en blindveg passer de aller fleste. Dette er en perfekt mulighet for deg som ønsker å skape din egen drømmebolig!

Parkering

Biloppstillingsplass på tomten.



ILLUSTRASJONSBILDE
VISER IKKE NØYAKTIG
TOMTEGRENSE.







KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 831 kvm, Eierform: Eiet tomt

Vei/vann/avløp

Tomten er tilknyttet offentlig vei. Det foreligger en skriftlig avtale om at tomten har rett til å koble seg på eksisterende vann- og avløpsnett via parsellen på gnr. 411 bnr. 211. Dette avhenger av kommunale krav til kapasitet.

Formuesverdi tomt

Formuesverdien på tomten er ikke beregnet. Ubebygde tomter skal i utgangspunktet formuesbeskattes ut fra antatt salgsverdi, men begrenset til 80 % av salgsverdien.

Konsesjon

Egenerklæring om konsesjon er påkrevet. Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet som må bekreftes av kommunen før tinglysning kan finne sted og oppgjør kan utbetales selger.

Odel

Det er ikke odel på tomten.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på tomtens grunnsboksblad:

- Bestemmelse om vannledninger

Datert 11.09.1900 med dagboknr. 900100
Under jernbanelinjen til nærv. eiend. og inngår på å sløife ledningen når det av jernbanen forlanges.

- Erklæring/avtale
Datert 08.05.1925 med dagboknr. 900409
Bestemmelse om kloakkledning

- Erklæring/avtale
Datert 26.11.1926 med dagboknr. 910190
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

- Skjønn
Datert 14.08.1943 med dagboknr. 302404
Skjønnsforretning 27/5 og 8/6-1943 i sak: Generaldirektøren for Norges Statsbaner i forb. med Stavne-Leangen.

Dokumenter fra før 01.01.1951 lar seg ikke innhente hos Kartverket og fremkommer av gammel grunnboksutskrift.

- Bestemmelse om adkomstrett, bebyggelse, veg, vann/kloakk, fiber- data- og telekabel samt elektriske ledninger/kabler
Datert 18.09.2024 med dagboknr. 1967865
Eiere av gnr. 411 bnr. 211 gir eiere av gnr. 411 bnr. 303 rett til å legge, ha liggende, bruke og å vedlikeholde vann- og avløpsrør, trekkør og strøm, telefon- og fiberledninger over sin eiendom.
Eiere av gnr. 411 bnr. 303 gir eiere av gnr 411 bnr. 211, samt eiere av gnr. 411 bnr. 257 rett til adkomst over sin eiendom mot pliktig deltakelse i vedlikehold av denne.
Eiere av gnr. 411 bnr. 257 gir eiere av gnr. 411 bnr. 303 rett til å anlegge veg inntil 0,0 meter fra felles eiendomsgrense.

Eiere av gnr. 411 bnr. 303 gir eiere av gnr. 411 bnr. 211 rett til å ha eksisterende del av bolig nærmere enn 4,0 meter fra felles eiendomsgrense.

Reguleringsmessige forhold

Tomten er omfattet av Kommuneplanens arealdel 2012-2024 hvor området er avsatt til nåværende tettbebyggelse. Den er videre regulert av reguleringsplan r0111b til boligformål.

Stabburet på tomta har antikvarisk verdi klasse C. Dette betyr at bygningen er sjelden på én eller flere måter. Bygninger med antikvarisk verdi er rangert fra klasse A til klasse C, hvor klasse C er den minst regulerte klassen og bygninger i denne gruppen har i noen grad antikvarisk verdi. Det er i vurderingen tatt hensyn til miljøskapende betydning i bystrøk, omegnsstrøk og bygdemiljø samt byggets karakter og byggeår. Klasse C er en stor og sammensatt gruppe bygninger. Endel av bygningene er tatt med på grunn av sin verdi som del av bygningsmiljø. At et bygg har antikvarisk verdi kan medføre restriksjoner på tiltak som vil være tillatt å utføre på bygget.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 411 Bnr. 303 i Trondheim kommune

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

2 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
73 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 950 000,-))

74 840,- (Omkostninger totalt)

3 024 840,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill.

Kjerneinformasjon

Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

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

Boligkjøperpakke

Proaktiv har i samarbeid med If lansert et gunstig forsikringskonsept, som innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert i en pakke til en meget konkurransedyktig pris.

Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rente dekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte. Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i.

Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Eiendommen selges slik den fremstår med de evt. eiendeler/gjenstander som finnes på eiendommen, og vil ikke bli ytterligere ryddet i forbindelse med overtakelse.

Lov om hvitvasking

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

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Nordic Estate AS

Finansiering

Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,7% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 45 000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 10 000,-, oppgjørshonorar kr. 5 900,-,salgsoppgaver kr. 2 000,-, markedsføringspakke kr. 21 900,- og oppslag i grunnboken kr. 250,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 1002,-.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave

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

Informasjon om meglerforetaket

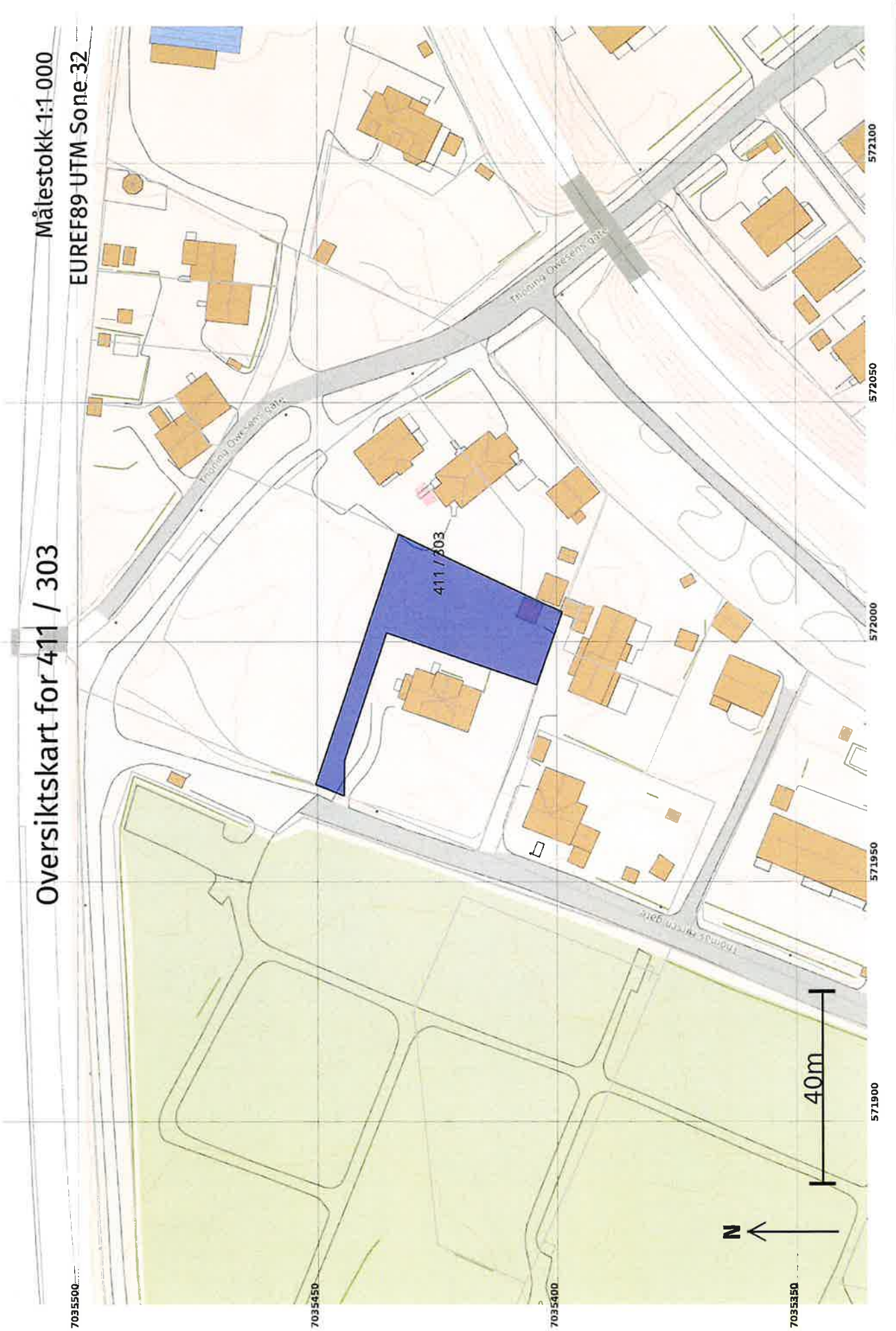
Pacta Eiendom AS
Org.nr. 983 374 654
Ansvarlig megler: Eirik Døsen

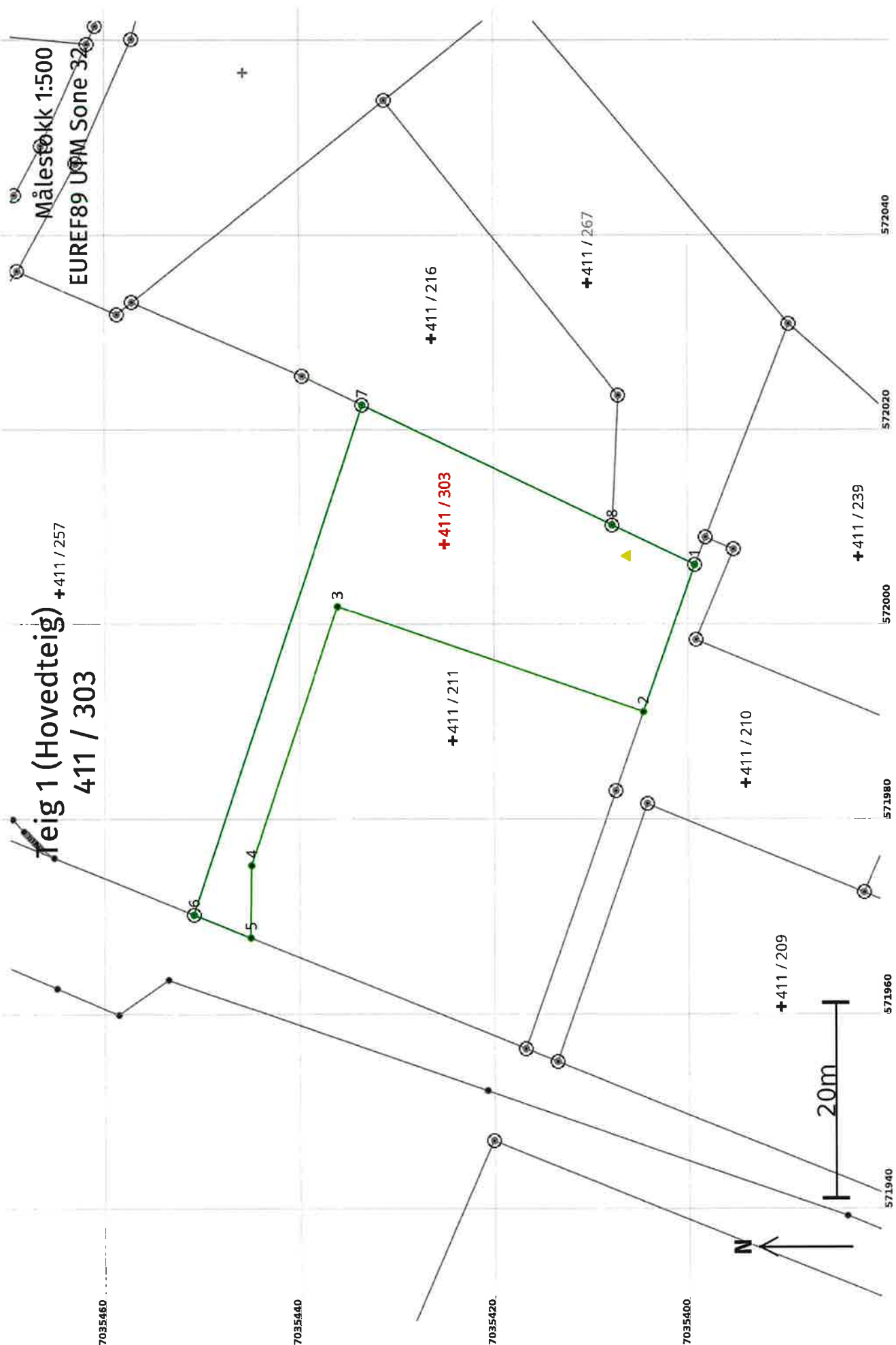
Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selger har allikevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklæringen ligger alltid med som en del av salgsprospektet.

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»
-Edmund Burke

VEDLEGG





24.09.2024 10:39

Matrikelbrev for 5001 - 411 / 303

Side 6 av 7

Areal og koordinater

Areal: 829,9 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7035425 Øst: 572008

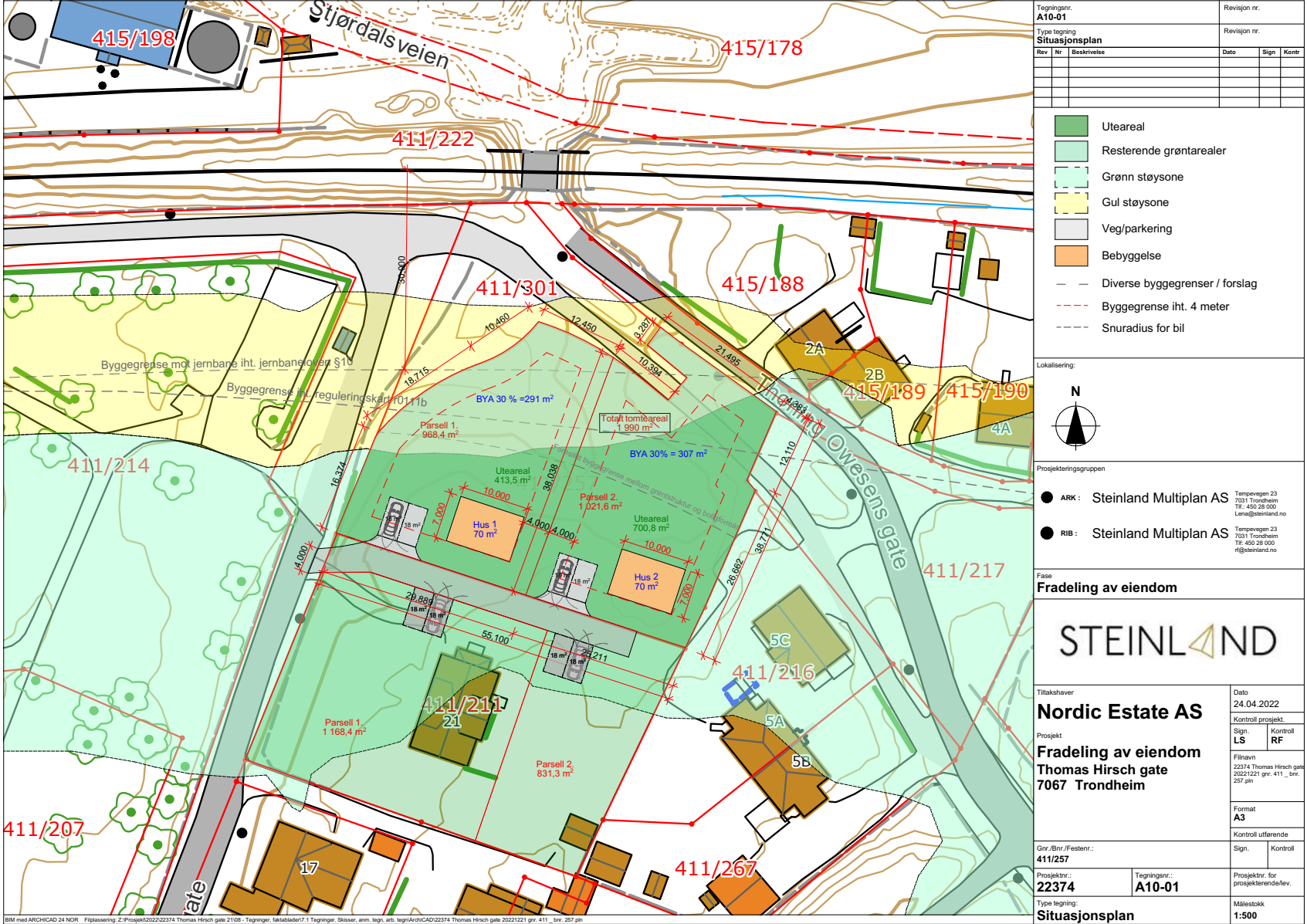
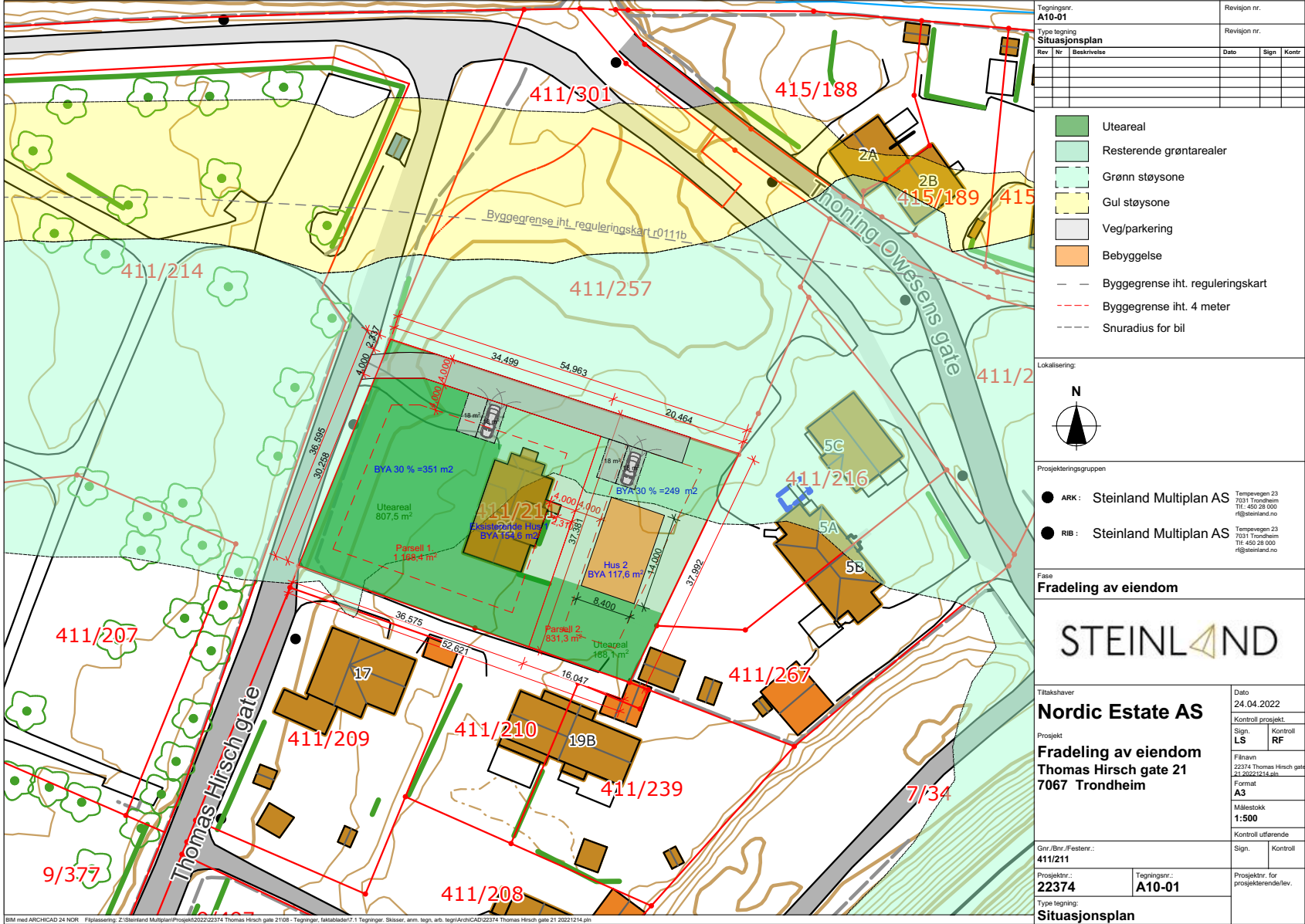
Grensepunkt / Grenselinje

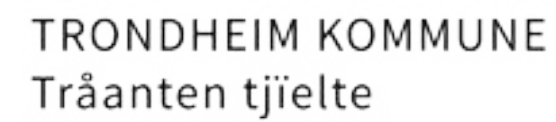
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7035399,75	572006,08		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt		11
2	7035405,07	571990,97	16,02	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)		10
3	7035436,51	572001,78	33,24	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)		10
4	7035445,31	571975,23	27,97	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)		10
5	7035445,40	571967,84	7,40	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)		10
6	7035451,19	571970,18	6,24	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt		11
7	7035433,95	572022,47	55,06	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt		11
8	7035408,25	572010,16	28,50	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt		11
			9,43				

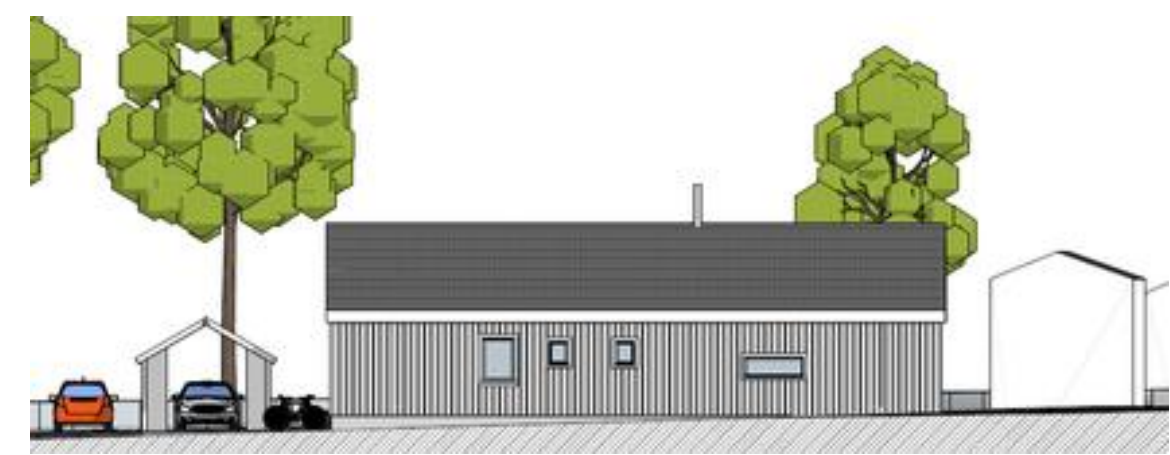
24.09.2024 10:39

Matrikelbrev for 5001 - 411 / 303

Side 7 av 7



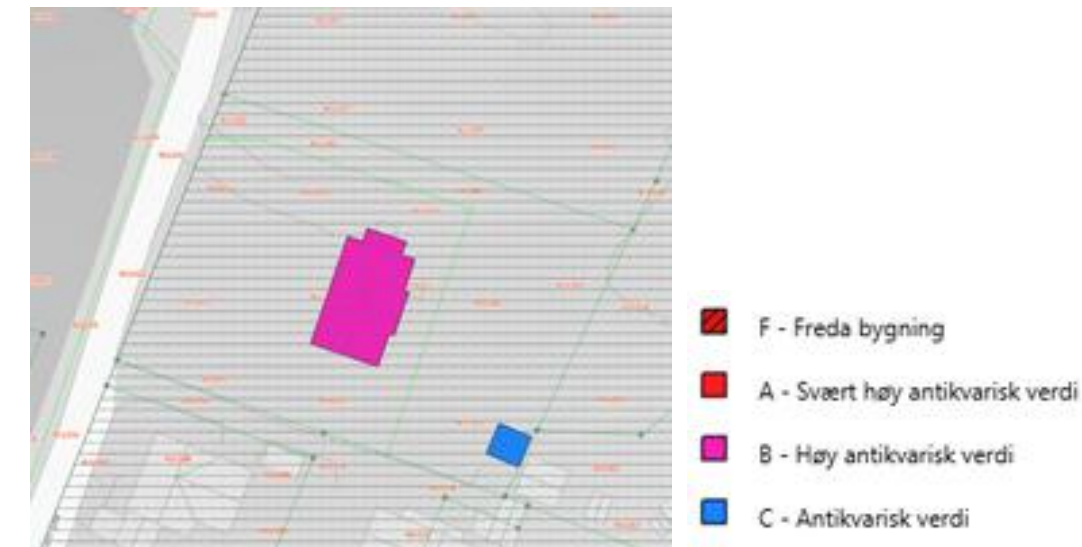




Fasade vest

Uttalelser

Eiendommen ligger innenfor hensynssone Engstykket i kommuneplanens arealdel. I tillegg planlegges boligen oppført i umiddelbar nærhet til bebyggelse med antikvarisk verdi (klasse B og C).



Kartutsnitt - kulturminner

Det er innhentet Byantikvarens uttalelse i flere runder. Under gjengis Byantikvarens siste uttalelse, som baserer seg på de aktuelle tegningene.

Byantikvarens uttalelse

Viser til nye tegninger mottatt i desember 2025. Som sagt i vår uttalelse fra mars 2025 er Byantikvarens anbefaling på denne eiendommen at det kan være mulig å etablere en smal bygning i 1,5 etg øst for hovedhuset, utformet med et lavmælt uthuspreget uttrykk, uten at kulturminneverdiene blir vesentlig svekket.

Vi mener at de sist reviderte tegningene imøtekommer denne anbefalingen og har ingen merknader til plassering og utforming av bygningsvolumene .

Vi anbefaler at det nye huset og garasjen gis en monokrom fargesetting, for å få den

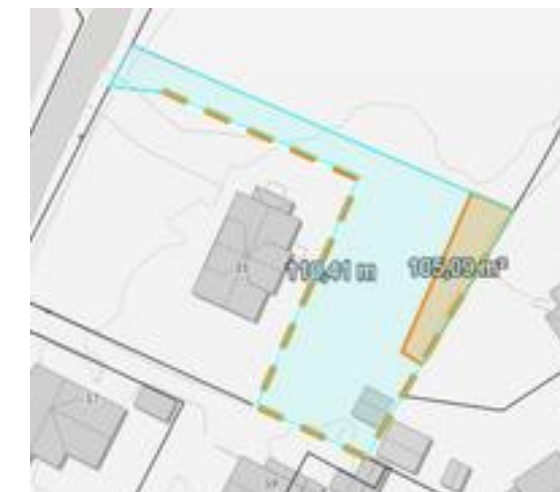
“uthuskarakteren som anbefales”, feks dyp rød. Vi anbefaler at det ikke settes opp gjerde som vist rundt eiendommen. Ønsker man et tydelig skille mellom hager/eiendommer vil vi anbefale hekk som i større grad glir inn i det grønne preget, slik at anlegget kan oppleves som en helhet.

Vurdering

Plangrunnlaget

Det omsøkte prosjektet er i tråd med kommuneplanens arealdel. Søker har dokumentert at krav til uteoppholdsareal, parkering og overvann er ivaretatt. Eiendommen er avsatt til byggesone 3. Vi vurderer at tiltaket er i tråd med formål i KPA, samt at den nye boligen er tilstrekkelig tilpasset til områdets strøkskarakter og eksisterende kulturhistoriske verdier, jf. KPA § 23.5.1.

Når det gjelder krav om blågrønn faktor har søker sendt inn oppdatert regneark som viser at kravet oppfylles ved at det settes av areal til både eksisterende vegetasjonstyper og nye plantefelt. Søker viser i situasjonsplanen under at det er plass til ca. 105 m² med nye plantefelt (busker, hekker, stauder, bunndekkere eller utplantingsplanter, men ikke gress- og plenarelaer eller sedum), men at endelig plassering ikke er helt avklart.



Situasjonsplan – plassering av plantefelt

Vi legger dette til grunn. Til søknad om igangsetting må det sendes inn en oppdatert utomhusplan som viser endelig plassering av plantefelt, i tråd med innsendt regneark for blågrønn faktor.

Tiltaket er videre i tråd med formål i reguleringsplanen. Planen består kun av et plankart, uten bestemmelser.

Plassering

Tiltaket er i tråd med høydebegrensninger og avstandskrav i pbl § 29-4. Prosjektet ansees å være i tråd med intensjonen bak kommuneplanens arealdel som åpner for noe fortetting i byggesone 3. Det nye bygget vil påvirke lys, luft og åpenhet i området til en viss grad, men ikke utover det som kan forventes av fortetting innenfor byggesone 3. Vi vurderer at omsøkt plassering av både ny enebolig og carport ikke medfører noen vesentlige ulemper for naboeiendommene i form av skygge, tap av utsikt eller økt innsyn eller omgivelsene for øvrig.

Byggesakskontoret godkjenner derfor tiltakets plassering, herunder høydeplassering og byggverkets høyde, slik det framgår av tegninger, mottatt 24.10.2025, jf. plan- og bygningsloven §

29-4 første ledd første setning.

Godkjent avstand gis med en nøyaktighet på +/- 0,05 m. Største tillatte avvik ved etterprøving/måling av høyde er +/- 0,1 m.

Ved endringer i terrengforhold som kan påvirke byggverkets høyde, må dere gi beskjed til Byggesakskontoret så snart som mulig.

Visuelle kvaliteter

Tiltaket er revidert, sammenlignet med opprinnelig søknad.



Illustrasjon – opprinnelig utforming

Illustrasjon – revidert utforming

Bygningsvolumet er forenklet og størrelsen på boligen er noe redusert. Boligen planlegges utført i 1,5 etasjer i tråd med Byantikvarens anbefaling. Byggesakskontoret vurderer at omsøkt bolig nå er tilstrekkelig tilpasset omliggende antikvarisk verdifull bebyggelse. Boligen underordner seg Engstykket, både i forhold til høyden og formspråket. Av den grunn vurderer vi at tiltaket innehar tilstrekkelige visuelle kvaliteter, jf. pbl § 29-2. Vi forutsetter videre at Byantikvarens anbefalinger når det gjelder fargevalget etterkommes.

Konklusjon

På bakgrunn av vurderingene over gir Byggesakskontoret rammetillatelse.

Dere kan ikke sette i gang byggarbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.

Ansvarsrett

Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan, erklæringer om ansvarsrett og forslag til tiltaksklasse til grunn for godkjenningen.

Krav til dokumentasjon

Vi gjør oppmerksom på følgende krav til dokumentasjon, uten at dette kan anses som en fullstendig oppramsing:

- erklæringer om ansvarsrett for relevante oppgaver
- oppdatert gjennomføringsplan
- oppdatert utomhusplan som viser endelig plassering av plantefelt, i tråd med innsendt regneark for blågrønn faktor

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Saksbehandling av plan- og bygningstjenester er gebyrbelagt og faktura vil bli ettersendt. Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Under er en oppstilling over bestemmelser i gebyrforskrift for plan- og bygningstjenester i Trondheim kommune som legges til grunn for dette vedtaket:

- § 3-7-1 Bolig/fritidsbolig/rekkehus/kjedehus/andre småhus til og med 4 boenheter

Gebyrforskriften finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

I tillegg til byggesaksgebyrene nevnt over vil det bli et tilknytningsgebyr for vann og avløp hvis bygningsarealet øker mer enn 30 m², jf. [forskrift om vann- og avløpsgebyrer § 7](#). Oppdaterte priser finner du på kommunens nettside for [veg, vann og avløp](#).

Avkjørsel fra kommunal veg

Vi viser til Statens vegvesens håndbok N100 og Trondheim kommunes normtegninger. Hvis tillatelse til avkjørsel er gitt av Byggesakskontoret, så må det innhentes nødvendig gravetillatelse fra Trondheim bydrift. Mer informasjon på: www.trondheim.kommune.no/graving

Ildsted

Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

Tilsyn

Byggesakskontoret fører tilsyn med et utvalg av alle byggesaker. Dersom vi velger å føre tilsyn med dette tiltaket må dere være forberedt på å dokumentere at tiltaket prosjekteres, utføres og kontrolleres i tråd med TEK17, i samsvar med byggetillatelsen og med gjeldende arealplan. Dokumentasjon skal foreligge i tiltaket og være tilgjengelig for et eventuelt tilsyn, jf. SAK10 § 5-5 og TEK17 kap. 2 og 3.

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer

Hvis de planlagte byggarbeidene 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 Gravemeldingstjenesten tidlig i prosessen. Mer informasjon på: www.trondheim.kommune.no/graving

Vilkår for tillatelsen

Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny tillatelse være gyldig i 3 år.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Du kan ikke ta i bruk tiltaket før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Saker som omhandler søknadspliktig riving skal også avsluttes med ferdigattest.

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse via en digital byggesøknadsløsning eller ved hjelp av vårt digitale skjema: [Byggesak - søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse](#).

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Thomas Hirsch gate 21 Trondheim

Geoteknisk Vurdering.

	01.06.2023	Geoteknisk Vurdering	SGE	ESA	SGE
REV.	DATO	TEKST	SAKS.B.	KONTR.	GODKJ.

OPPDAGSNAVN	Thomas Hirsch gate 21 (Gnr. 411 / Bnr. 211 og 257)
PROSJEKTNUMMER	22070
DOKUMENTNUMMER	22070-2
DATO	01.06.2023

OPPDAGSGIVER	Roy Fjærli
OPPDAGSGIVERS REFERANSE	Steinland Multiplan AS

UTARBEIDET AV	Svein Gunnar Endresen
KONTROLLERT AV	Ernst S. Andersen
GODKJENT	Svein Gunnar Endresen
OPPDAGSANSVARLIG	Svein Gunnar Endresen
FILPLASSERING	M:\22000\22070

Postadresse
Norwegian Engineers and Architects AS
Postboks 41
1378 Nesbru

Telefon 47 70 13 24
post@neaas.no
www.neaas.no

Org.Nr. 976 865 529
Bankkonto 8601 56 47371
IBAN NO44 8601 56 47371
SWIFT / BIC DABAN022

Sammendrag:

Norwegian Engineers & Architects AS er engasjert av Steinland Multiplan AS, for å gjennomføre en vurdering av områdestabilitet i forbindelse med planlagt utbygging fordelt på to eiendommer,

Planområdet ligger utenfor løsneområdet fra et potensielt initialscred i skråningen, og kan dermed ikke rammes av et områdescred. Det konkluderes med at planområdet ikke ligger innenfor et mulig løsne- eller utløpsområde.

Krav til områdestabilitet vurderes ivaretatt.

Formålet med notatet er å verifisere muligheten for å etablering av nye hus på tomten som ligger i Thomas Hirsch gate 21, 7067 Trondheim. Byggherren ønsker å bygge tre nye hus på tomten. For å verifisere dette er det utført geotekniske borer, laboratorietester av de borede prøvene. I tillegg er det utført en verifisering av tomtens skråningsstabilitet. De to mest kritiske skråninger er valgt. Profilene ble introdusert i geoteknisk programvare og skråningsstabiliteten er vurdert som en sikkerhetsfaktor (FoS). En FoS-verdi over 1,0 betyr at helningen er stabil. Hver skråningsprofil er beregnet i drenerte og udrenerte forhold.

Husenes potensielle plasseringer er oppgitt av klienten og en verifisering er utført ved bruk av Limit Equilibrium-metoden.

Lasten på 25 kN/m2 kan tolkes som en last fra et hus som inneholder betongfundament og kjellervegger, to hele tømmerkonstruksjonsetasjer over bakken og et tømmerloft. Et slikt hus ville ha en egenlastverdi på 16 kN/m2 og en levende lastverdi på 9 kN/m2. I tabellen nedenfor er det vist et sammendrag av verifikasjoner.

Stigningsnummer Sikkerhetsfaktor (FoS) Utnyttelsesgrad (1/FoS)

Skråning A- udrenerte forhold 1,03 0,97<1

Skråning A – drenerte forhold 1,21 0,83<1

Skråning B- udrenerte forhold 1,505 0,66<1

Skråning B – drenerte forhold 1,706 0,59<1

Som det ble vist, kan en slik struktur bygges på de tildelte stedene uten å sette skråningsstabiliteten i fare. Lignende konstruksjoner, med en total karakteristisk last som ikke overstiger 25 kN/m2 kan også bygges. Konstruksjoner med høyere belastning eller vesentlig forskjellig fra den som er nevnt ovenfor, må vurderes separat. I tillegg krever endring av plassering av bygningene en separat analyse for å sikre stabiliteten til skråningen.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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



Boligkjøperpakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

18 900,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

9 900,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

18 900,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.



[Les mer om Boligkjøperpakken](#)



Vårt lokketilbud: Stol & kaffe

Hos Handelsbanken får du ikke bare et gunstig boliglån, men en personlig service du ikke får andre steder.

For deg betyr det bedre løsninger, trygghet for familien og en enklere hverdag. Kundene våre merker forskjellen. De er nemlig mer fornøyde enn andre bankkunder.

Ring eller send oss en e-post. Sammen finner vi de beste løsningene for deg.

Handelsbanken Trondheim
www.handelsbanken.no/trondheim
E-post: trondheim@handelsbanken.no
THOMAS HIRSCH GATE 21
Tlf. 73 85 30 00

Handelsbanken
RNM JAN14 MARKEDSMATERIELL

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Thomas Hirsch gate 21, 7067 Trondheim. Gnr. 411, bnr. 303, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 79240341
Megler: Eirik Døsen, mobil: 97 05 92 20, e-post: ed@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyerelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

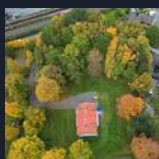
VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig. Dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



proaktiv.no



Eirik Døsen

Advokat MNA/Partner

97 05 92 20

ed@proaktiv.no

PROAKTIV

proaktiv trondheim sentrum

Bassengbakken 4, 7042 Trondheim, 73 99 22 55, Trondheim@proaktiv.no