# PROAKTIV

## Flat boligtomt med stort potensial

SENTRUMSNÆR BELIGGENHET



THOMAS HIRSCH GATE 23



# 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**
Hans Baucks veg 1,
7033 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

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

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

• **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

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

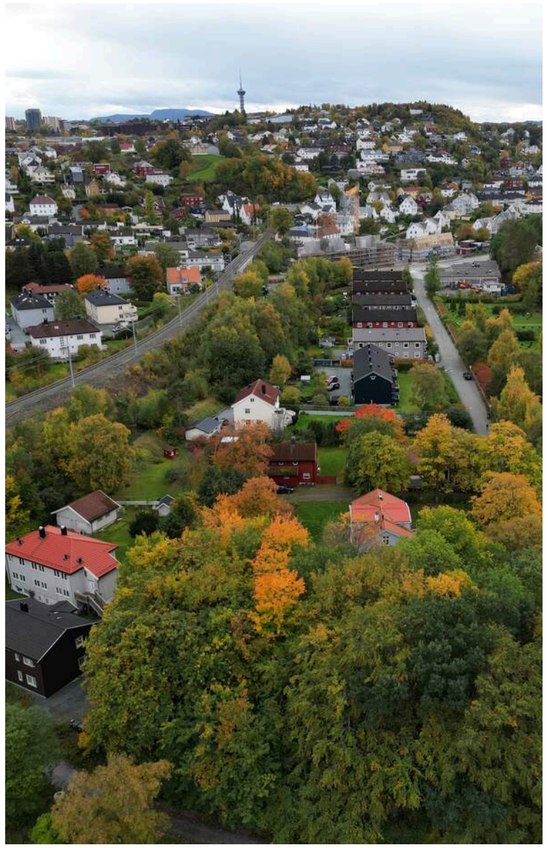
• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



## 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:** 2.750.000,-

**Omkostninger:** 69.840,-

**Totalpris:** 2.819.840,-

**Boligtype:** Boligtomt

**Eierform:** Selveier

**Garasje/Parkering:** Biloppstillingsplass på tomten.

**Tomt:** 831 m²

# INNHOLD


2 Nøkkelinformasjon

5 Kontorets side

6 Nærområdet

10 Informasjon om boligen

18 Kjerneinformasjon

22 Vedlegg

23 Kart

29 Rammetillatelse

36 Godkjent ramme ny enebolig og carport

52 Geoteknisk vurdering

58 Budskjema

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

Lord Philip Chesterfield






«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



# PROAKTIV TRONDHEIM

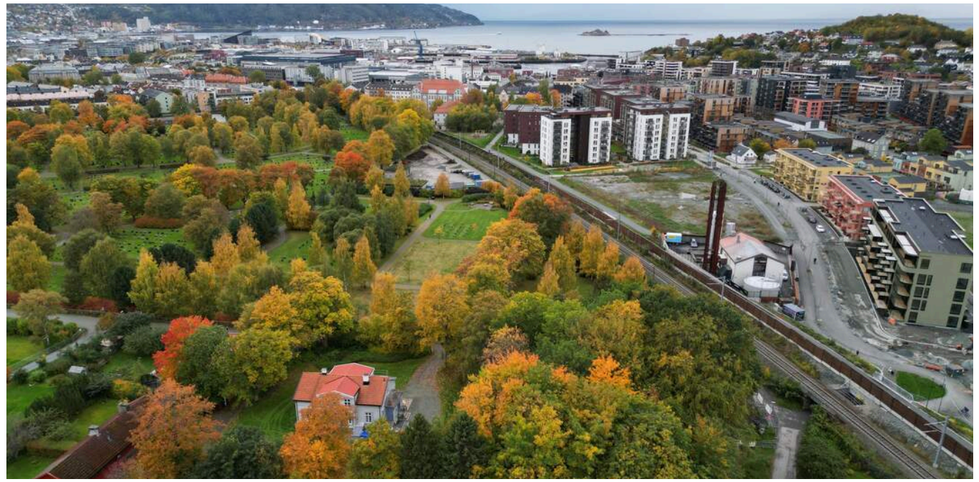
**Beliggenhet**
I 2015 flyttet vi inn i splitter nye lokaler på Solsiden. Kontoret ligger i toppetasjen av Bassengbakken 4. Solsiden er Trondheims svar på Aker brygge, med en bred mix av restauranter, shopping, konsert-scener, hoteller og båtplasser. Dette er et område under sterk vekst og utvikling, 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. Flinke 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 caféer, 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<br>Totalt 10 ulike linjer | 6 min<br>0.5 km |
| Lilleby stasjon<br>Linje R60, R70 | 7 min<br>0.6 km |
| Trondheim S<br>Linje F6, F7, R60, R70, R71 | 7 min<br>2.8 km |
| Dronningens gate 62<br>Linje 9 | 13 min<br>3.8 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Extra Lilleby<br>PostNord | 9 min<br>0.7 km |
| Bunnpris Rosendal<br>Søndagsåpent | 10 min<br>0.8 km |

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| City Lade | 13 min |
| Apotek 1 Elefanten Lade | 13 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Jarlebanen - kgb<br>Fotball | 9 min<br>0.7 km |
| Dr.Mauds minne - gymsal<br>Aktivitetshall | 9 min<br>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 serveringssteder. Her tilbys god mat og drikke på dagtid, og

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

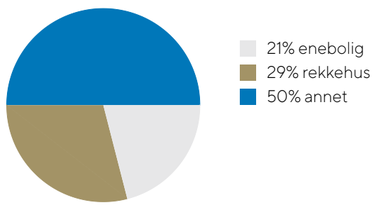
stemningsfylt uteliv på kveldstid. Fra Solsiden kan man spasere over Blomsterbroen for å komme seg hurtig til bykjernen.

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

## BOLIGMASSE







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.

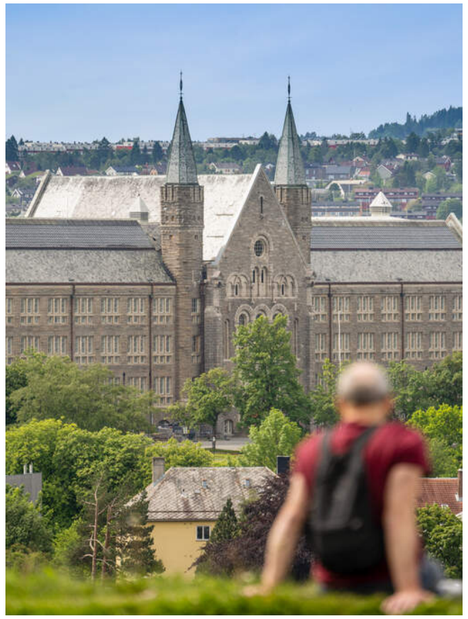
**Adkomst**

## SKOLER

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

## BARNEHAGER

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



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 skjermer 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 kommnale 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, trekkrør 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
2 750 000,00 (Prisantydning)

_____

2 750 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

68 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____

69 840,00 (Omkostninger totalt)

_____

2 819 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

_____

### 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. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill.
Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

**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. Rekvisisjon 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

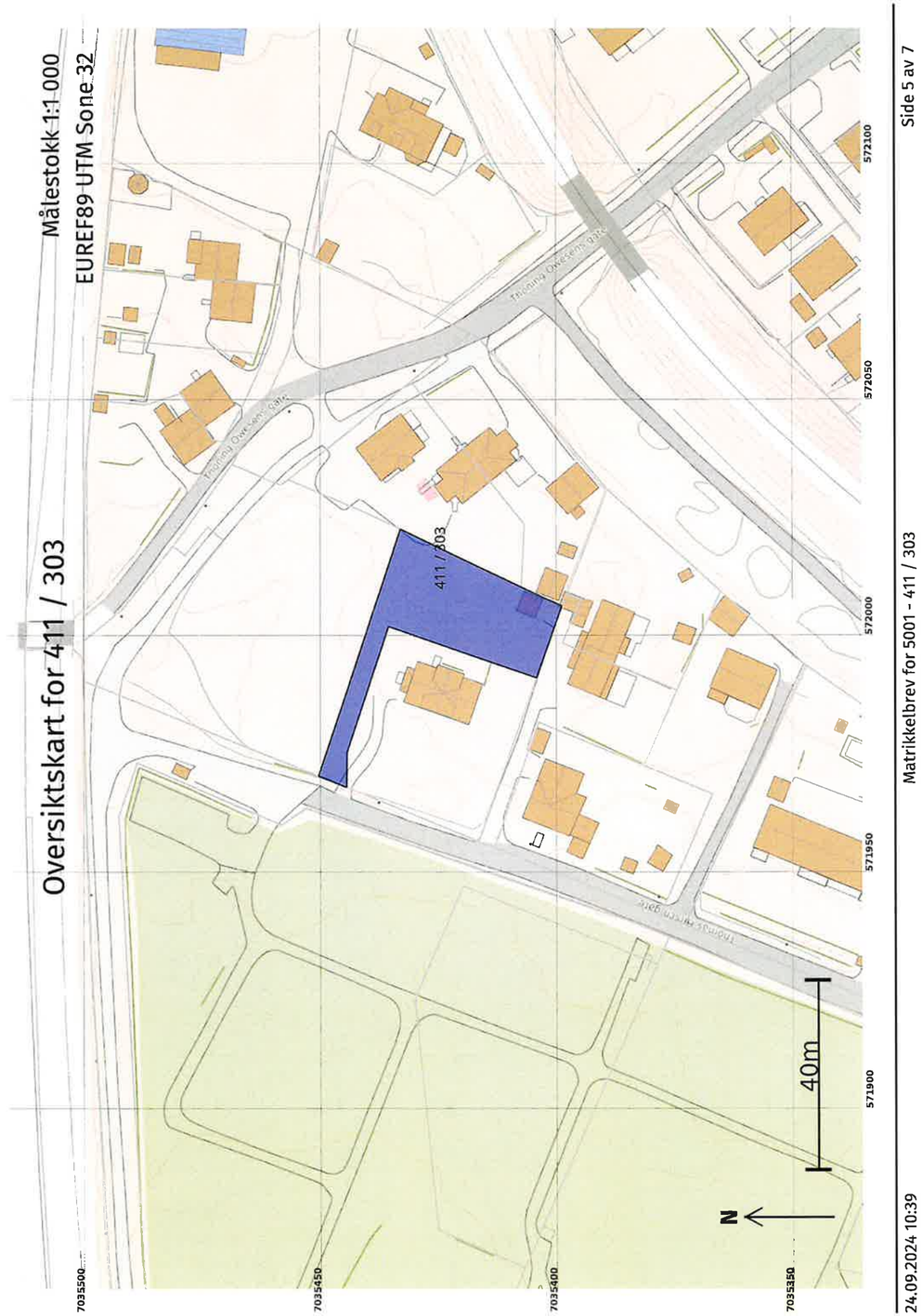
**Boligselgerforsikring**
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selger har allikevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklæringen ligger alltid med som en del av salgsprospektet.

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

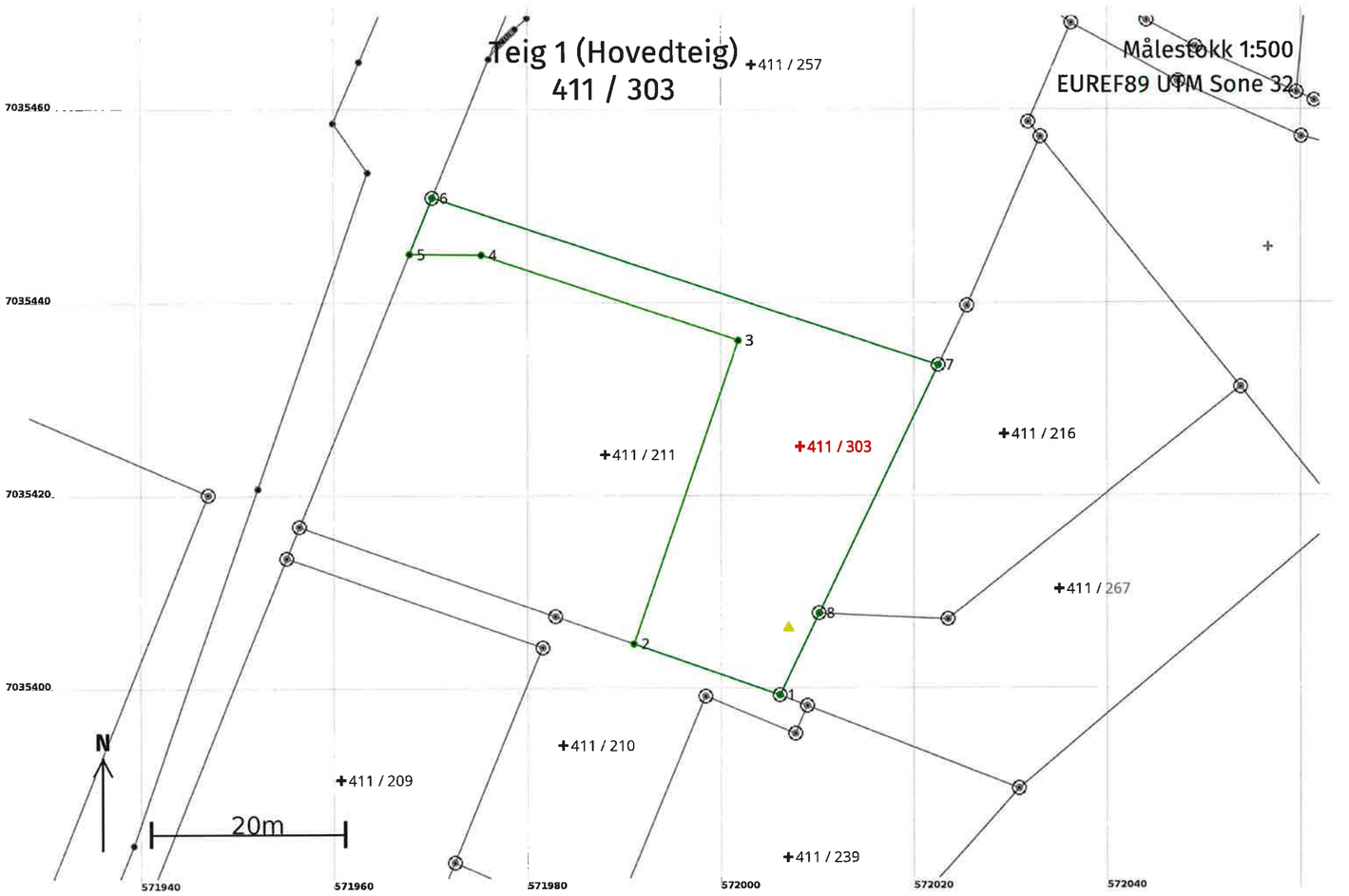
-Edmund Burke






Matrikkelbrev for 5001 - 411 / 303 Side 5 av 7

24.09.2024 10:39





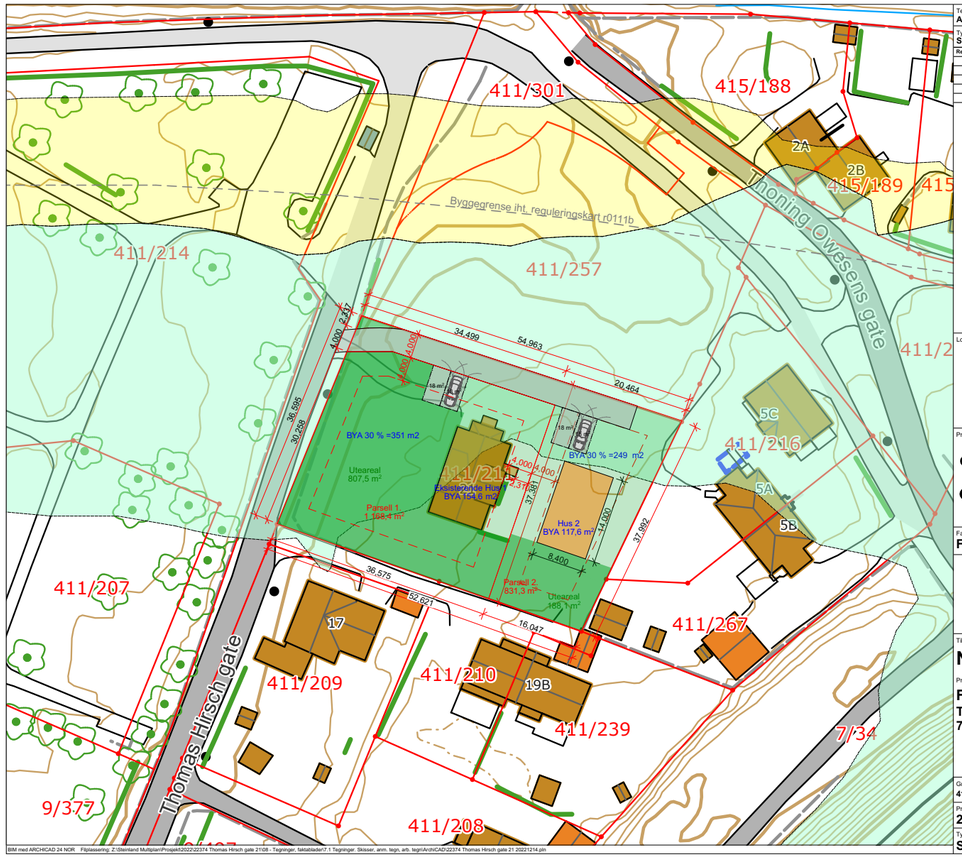

## Areal og koordinater

**Areal:** 829,9 Arealmerknad:

**Representasjonspunkt:** **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 7035425 **Øst:** 572008

**Grensepunkt / Grenselinje** **Ytre avgrensing**

| 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 | |
| | | | 16,02 | | | | |
| 2 | 7035405,07 | 571990,97 | | Umerket | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | |
| | | | 33,24 | | | | |
| 3 | 7035436,51 | 572001,78 | | Umerket | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | |
| | | | 27,97 | | | | |
| 4 | 7035445,31 | 571975,23 | | Umerket | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | |
| | | | 7,40 | | | | |
| 5 | 7035445,40 | 571967,84 | | Umerket | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | |
| | | | 6,24 | | | | |
| 6 | 7035451,19 | 571970,18 | | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 11 | |
| | | | 55,06 | | | | |
| 7 | 7035433,95 | 572022,47 | | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 11 | |
| | | | 28,50 | | | | |
| 8 | 7035408,25 | 572010,16 | | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 11 | |
| | | | 9,43 | | | | |




Tegningsnr.
A10-01

Revisjon nr.

Type tegning
**Situasjonsplan**

Revisjon nr.

| Rev | Nr | Beskrivelse | Dato | Sign | Kontr |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |

- Uteareal
- Resterende grøntarealer
- Grønn støysone
- Gul støysone
- Veg/parkering
- Bebyggelse
- Byggegrense iht. reguleringskart
- Byggegrense iht. 4 meter
- Snuradius for bil

Lokalisering:

N

Prosjekteringsgruppen

ARK : Steinland Multiplan AS — Tempevegen 23, 7031 Trondheim, Tlf.: 450 28 000, rib@steinland.no

RIB : Steinland Multiplan AS — Tempevegen 23, 7031 Trondheim, Tlf: 450 28 000, rib@steinland.no

Fase
**Fradeling av eiendom**

STEINLAND

Tiltakshaver
**Nordic Estate AS**

Prosjekt
**Fradeling av eiendom**
**Thomas Hirsch gate 21**
**7067 Trondheim**

Dato: 24.04.2022
Kontroll prosjekt.
Sign.: LS | Kontroll: RF
Filnavn: 22374 Thomas Hirsch gate 21 20221214.pln
Format: A3
Målestokk: 1:500
Kontroll utførende
Sign. | Kontroll

Gnr./Bnr./Festenr.: 411/211

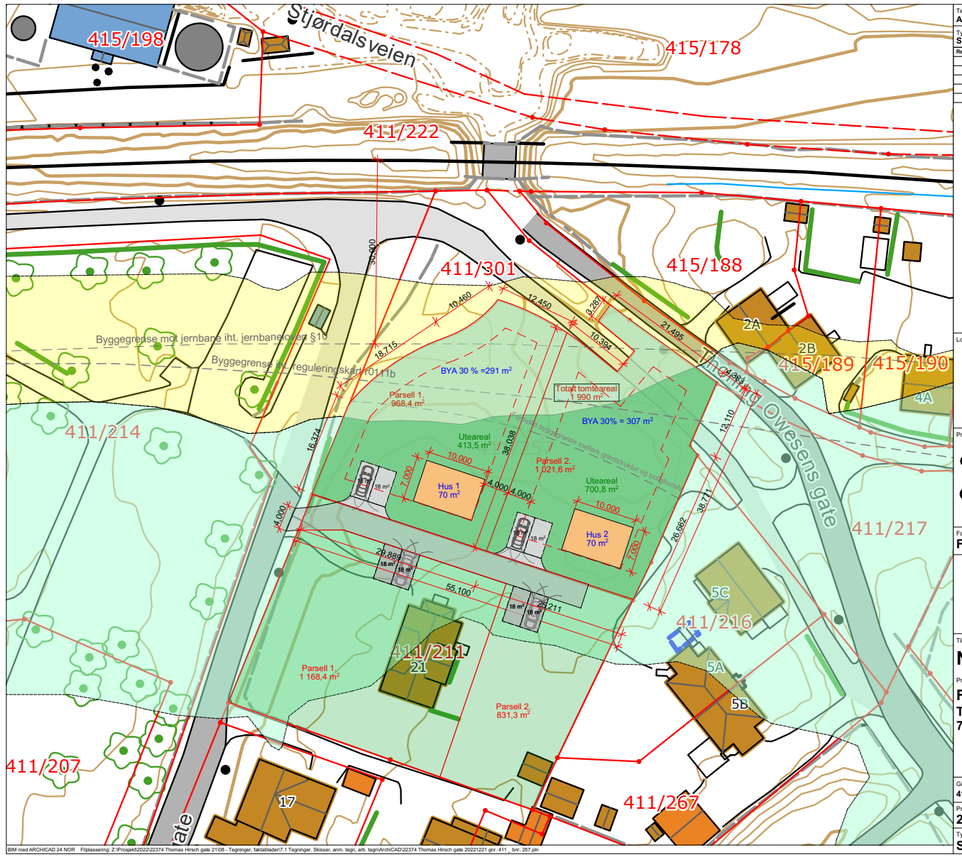
Prosjektnr.: 22374 | Tegningsnr.: A10-01

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Type tegning: **Situasjonsplan**

BIM med ARCHICAD 24 NOR Filplassering: Z:\Steinland Multiplan\Prosjekt\2022\22374 Thomas Hirsch gate 21\08 - Tegninger, faktablader\7.1 Tegninger, Skisser, anm. tegn, arb. tegn\ArchiCAD\22374 Thomas Hirsch gate 21 20221214.pln






Tegningsnr.
A10-01

Revisjon nr.

Type tegning
**Situasjonsplan**

Revisjon nr.

| Rev | Nr | Beskrivelse | Dato | Sign | Kontr |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |

- Uteareal
- Resterende grøntarealer
- Grønn støysone
- Gul støysone
- Veg/parkering
- Bebyggelse
- Diverse byggegrenser / forslag
- Byggegrense iht. 4 meter
- Snuradius for bil

Lokalisering:

N

Prosjekteringsgruppen

ARK : Steinland Multiplan AS — Tempevegen 23, 7031 Trondheim, Tlf.: 450 28 000, Lena@steinland.no

RIB : Steinland Multiplan AS — Tempevegen 23, 7031 Trondheim, Tlf: 450 28 000, rib@steinland.no

Fase
**Fradeling av eiendom**

STEINLAND

Tiltakshaver
**Nordic Estate AS**

Prosjekt
**Fradeling av eiendom**
**Thomas Hirsch gate**
**7067 Trondheim**

Dato: 24.04.2022
Kontroll prosjekt.
Sign.: LS | Kontroll: RF
Filnavn: 22374 Thomas Hirsch gate 20221221 gnr. 411 _ bnr. 257.pln
Format: A3
Kontroll utførende
Sign. | Kontroll

Gnr./Bnr./Festenr.: 411/257

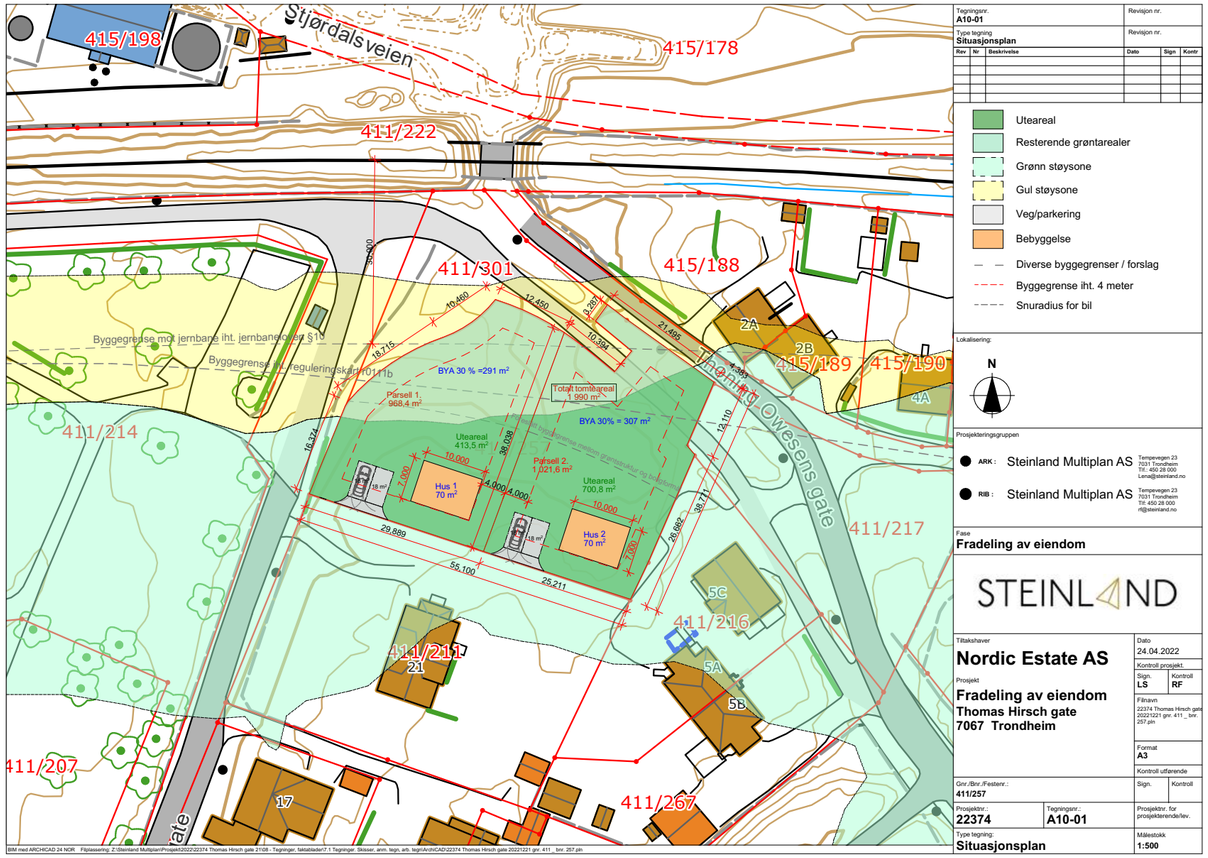
Prosjektnr.: 22374 | Tegningsnr.: A10-01

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Type tegning: **Situasjonsplan**

Målestokk: 1:500

BIM med ARCHICAD 24 NOR Filplassering: Z:\Prosjekt\2022\22374 Thomas Hirsch gate 21\08 - Tegninger, faktablader\7.1 Tegninger, Skisser, anm. tegn, arb. tegn\ArchiCAD\22374 Thomas Hirsch gate 20221221 gnr. 411 _ bnr. 257.pln






TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-25/81078-10

BOVIGO AS
Andreas Johansen
Nygata 19
7014 TRONDHEIM

| Vår saksbehandler | Saksnummer | Kontaktperson | Dato |
|---|---|---|---|
| Jasmin Grohmann | BYGG-25/81078<br>oppgis ved alle henvendelser | Andreas Johansen | 05.01.2026 |

**Thomas Hirsch gate 21, rammetillatelse for ny enebolig og carport**

| | |
|---|---|
| Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): | 411/303/0/0 |
| Ansvarlig søker: | BOVIGO AS |
| Tiltakshaver: | Nordic Estate AS |

**VEDTAK**
Byggesakskontoret gir rammetillatelse. Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-2 og 21-4.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Jasmin Grohmann
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

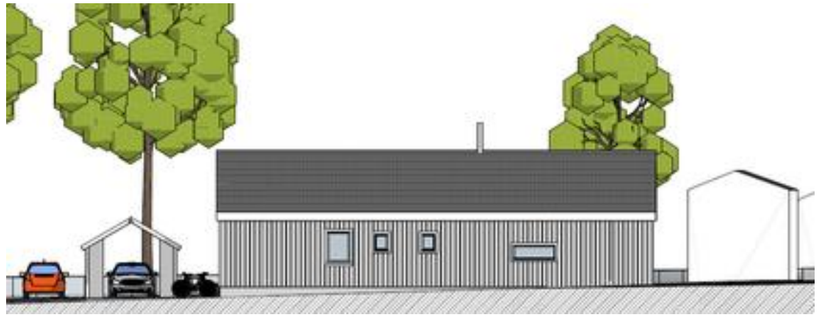
Kopimottaker: Nordic Estate AS
Espen Hernes
Nils Christian Meland
Anne Lotte Angermo Ringstad
Robert Jason Hearst
Stian Marcelius Braseth
Lillian Strand

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500

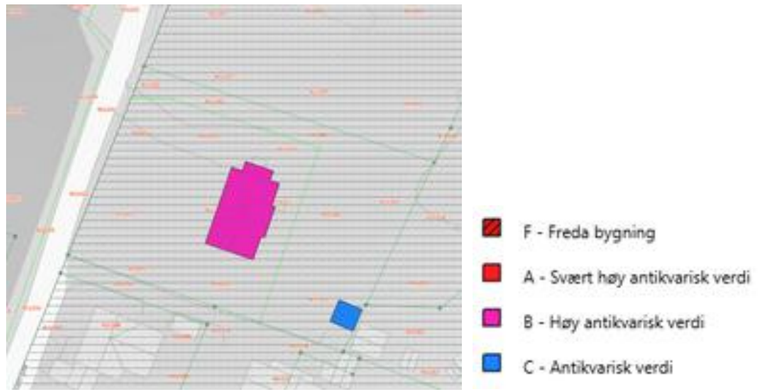
Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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



*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*

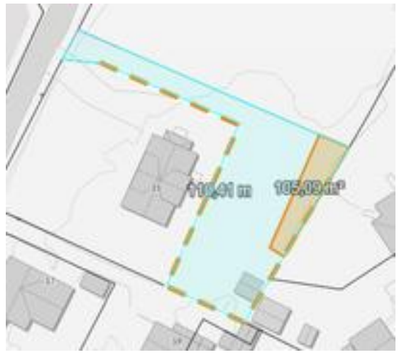




*"uthuskarakteren som anbefales", feks dyp rød. Vi anbefaler at det ikke settes opp gjerde som vist rundt eiendommen. Ønsker man et tydelig skille mellom hager/eiendommer vil vi anbefale hekk som i større grad glir inn i det grønne preget, slik at anlegget kan oppleves som en helhet.*

**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 m$^2$ 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 byggearbeidene 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 $m^2$, 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 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 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.

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-25/81078-10

BOVIGO AS
Andreas Johansen
Nygata 19
7014 TRONDHEIM

| Vår saksbehandler | Saksnummer | Kontaktperson | Dato |
|---|---|---|---|
| Jasmin Grohmann | BYGG-25/81078<br>oppgis ved alle henvendelser | Andreas Johansen | 05.01.2026 |

**Thomas Hirsch gate 21, rammetillatelse for ny enebolig og carport**

| | |
|---|---|
| Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): | 411/303/0/0 |
| Ansvarlig søker: | BOVIGO AS |
| Tiltakshaver: | Nordic Estate AS |

**VEDTAK**
Byggesakskontoret gir rammetillatelse. Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-2 og 21-4.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Jasmin Grohmann
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottaker: Nordic Estate AS
Espen Hernes
Nils Christian Meland
Anne Lotte Angermo Ringstad
Robert Jason Hearst
Stian Marcelius Braseth
Lillian Strand

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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





**SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK**

**Generell informasjon**
Vi mottok søknad om rammetillatelse 13.05.2025. Søknaden er komplettert 24.10.2025 og 11.12.2025.

Dokumentasjon mottatt samme datoer, og oppdaterte tegninger mottatt 24.10.2025, ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Byggesakskontoret understreker at oppfyllelse av nødvendige tekniske og funksjonelle krav er ansvarlig prosjekterende foretaks ansvar.

Søknaden gjelder:
- Oppføring av ny enebolig med carport.

**Planstatus**
Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel 2022-2034, vedtatt 27.03.2025. Eiendommen er vist som byggesone 3. Eiendommen ligger også innenfor hensynssone kulturmiljø.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r0111b - *Thomas Hirsch gate 21*, gnr. 411/211, vedtatt 26.05.1992. Eiendommen er regulert til boliger.

Tiltaket er i samsvar med formålet i både kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplan.

**Privatrettslige forhold**
Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Vi tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det må dere selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

**Naboer**
Naboer og gjenboere er varslet. Det er kommet merknader fra eierne av gnr/bnr 411/209 (Thomas Hirsch gate 17), gnr/bnr 411/210 (Thomas Hirsch gate 19), gnr/bnr 411/239 (Thomas Hirsch gate 19B) og gnr/bnr 411/267 (Thoning Owesens gate 5B).

<u>Espen Hernes og Lillian Strand, gnr/bnr 411/209 (Thomas Hirsch gate 17)</u>
Vi viser til merknaden i sin helhet. Det følger en oppsummering.

Naboene argumenterer for at prosjektet ikke tar hensyn til fortetting, slik som KPA legger opp til. Det vises også til søkers redegjørelse i delesaken. Naboene synes videre det er vanskelig å se hvor det er hentet elementer fra Engstykket og et tradisjonelt formuttrykk i det foreslåtte bygget. Høydemessig konkurrerer det nye bygget med Engstykket. Der er derimot positivt at uthuset får stå der det gjør i dag. Naboene skriver avslutningsvis at Engstykket er det siste åpne anlegget i sitt slag på denne siden av jernbanen og at de er enig med Byantikvarens primære ønske om at det ikke skal bygges rundt Engstykket.

Anne Lotte Angermo Ringstad og Stian M. Braseth, gnr/bnr 411/210 (Thomas Hirsch gate 19)
Vi viser til merknaden i sin helhet. Det følger en oppsummering.

Naboene skriver at eiendommen består av en av de siste lystgårdene i byen som ikke er gjenbygd og har ikke bare en høy antikvarisk verdi i selve huset, men består ifølge Byantikvaren også av et verdifullt kulturmiljø. Hovedhuset på Engstykket kan ses fra både Thomas Hirsch gate og Thoning Owesens gate og er en verdifull markør i bylandskapet lokalt og er med å bidra til stedsidentitet og tilhørighet for bydelens beboere. Med oppføring av nytt bolighus kun 8 meter fra hovedhuset og uten noen tilknytning til dette, verken visuelt eller praktisk, vil Engstykket oppleves delvis gjenbygd og fra ulike vinkler forsvinne mye visuelt. Det vises også til Fortidsminneforeningen som har tidligere uttalt at det resterende hageanlegget rundt Engstykket kreves for å kunne lese og forstår Engstykkets historie. Naboene stiller seg også bak Byantikvarenes ønske om at det ikke bygges rundt Engstykket.

Nils Christian Meland, gnr/bnr 411/239 (Thomas Hirsch gate 19B)
Vi viser til merknaden i sin helhet. Det følger en oppsummering.

- Trafikk

Naboen kan ikke se at det er tegnet inn parkering/garasje for beboerne på Engstykket.

- Utseende/Beliggenhet

Prosjektert hus kan ikke sies å gjenspeile omgivelsene. Takvinkelen og størrelsen på garasjen er svært utypisk for området. Engstykket er et flott herskapshus som fortjener rom rundt seg, og en av få eiendommer i Trondheim som har tatt vare på byen slik den var tidligere. Det vises også til nabobebyggelsen rundt som tilpasset Engstykket.

- Utsikt

Hvis nytt hus bygges mindre, plasseres lengre mot nord, og man samtidig legger stue/kjøkken i andre etasje vil man få bedre utsikt og flere timer med sol. Oppsummert motsetter naboen seg ikke bygging av et nytt hus øst for Engstykket, men det planlagte bygget er ikke tilstrekkelig tilpasset, hverken i forhold til størrelse, plassering eller stil.

Robert Jason Hearst, gnr/bnr 411/267 (Thoning Owesens gate 5B)
Vi viser til merknaden i sin helhet. Det følger en oppsummering.

- Sonering og kulturell verdi

Naboen påpeker at huset vil i betydelig grad endre områdets estetiske uttrykk. Naboen mener at ytterlig bebyggelse ikke er i samsvar med gjeldende regulering. Det poengteres også at det må fjernes eksisterende grøntareal til fordel av mer asfaltert flate i forbindelse med ny innkjørsel.

- Utsikt til historisk bygg blir blokkert fra øst

Naboen påpeker at utsikten fra øst mot det historiske bygget blir fullstendig blokkert. Selv om utbygger hevder at det nye huset er vesentlig mindre enn det eksisterende, viser tegningene at fotavtrykket på tomten ikke er vesentlig redusert når garasjen regnes med.

- Trær og vegetasjon

Det ble allerede tidligere påpekt at det er viktig å bevare trærne og vegetasjonen mellom Thoning





Owesens gate 5 A, B, C og D og denne eiendommen.

- Personvern

Prosjektet planlegges med vinduer (fra soverom og kjøkken) mot naboeiendommen, som vil gi økt innsyn til stuer og soverom i egen bolig. Dette vil medføre en betydelig forringelse av personvernet for de eksisterende boligene.

Søkers tilsvar
Det vises også til søkers tilsvar i sin helhet. Det følger enn oppsummering.

- Kulturmiljø og bevaring

Eiendommen ligger innenfor hensynssone kulturmiljø i henhold til kommuneplanens arealdel (KPA) for Trondheim. I tillegg ligger bebyggelse på naboeiendommen Thomas Hirsch gate 21 (THG 21) i kulturminnekartet med klasse B. Det vises til Byantikvarens uttalelse i forbindelse med delesaken, samt godkjent fradeling av tomt i 2024. Søker skriver videre at tiltaket er i tråd med føringene fra Byantikvaren og at boligen vil fremstå som et underordnet tilskudd til kulturmiljøet og dermed hensynta Engstykket.

- Innsyn og åpenhet rundt tomten

Søker skriver at det er forståelig at naboer opplever en visuell endring, men at det er viktig å påpeke at eiendommen er allerede fradelt og vurdert som bebyggbar. Som påpekt av Byantikvaren er det i hovedsak hageområdet foran Engstykket, mot Thomas Hirsch gate, som er viktig i forbindelse med kulturmiljøet. Vegetasjon på eiendommen, samt eksisterende bebyggelse, f.eks. Thoning Owesens gate 5, gjør at utsyn til Engstykket allerede er begrenset fra flere vinkler i dag. Tiltaket endrer ikke dette i vesentlig grad.

- Trær og vegetasjon

Søker poengterer at det er viktig å skille mellom vegetasjonen som ligger på tiltakets eiendom, og de som ligger på nærliggende eiendommer (gnr/bnr 411/257). De trærne som eventuelt må fjernes i forbindelse med tiltaket, er lokalisert innenfor tiltakets eiendom. Det er ikke registrert trær med nasjonal eller regional forvaltningsverdi. Eventuelle inngrep på nabotomta i nord er ikke en del av denne søknaden, og må eventuelt følges opp i senere prosesser.

- Personvern

Innsyn i tettbygde og sentrumsnære områder er i mange tilfeller unngåelig, og noe man må regne med når man bor i en by i vekst. Tiltaket og dets vinduer er også i hovedsak orientert mot sør og vest, og det vil være færre vinduer som henvender seg mot Thoning Owesens gate.

- Trafikk/Parkering

Tiltaket vil etablere en ny innkjørsel og all parkering vil skje på egen tomt. Det er ikke planlagt bruk av offentlig areal til parkering eller snuing. Adkomsten vil bli etablert i tråd med gjeldende krav til frisikt og trafikksikkerhet.

Byggesakskontorets kommentar
Vi bemerker at prosjektet er noe revidert siden nabovarselet ble sendt ut. Bygningsvolumet er forenklet og størrelsen på boligen er noe redusert. Endringen i seg selv krever etter vår vurdering ikke nytt nabovarsel. Tiltaket er nå i tråd med Byantikvarens uttalelse som allerede tidligere skrev

at det er mulig å etablere en smal bolig i 1,5 etasjer øst for Engstykket uten at kulturminneverdiene blir vesentlig svekket. Vi presiserer videre at bygging av boligen skjer på en nylig fradelt tomt. Spørsmål om nok bilparkering på avgivertomten (Engstykket) er ikke en del av søknaden og forholdet skal være avklart i den aktuelle delesaken (DELE-22/82106). Når det gjelder trær og annen vegetasjon på den aktuelle tomten minner vi om at dette ikke er vernet gjennom plan - og bygningsloven, i motsetning til tomten i nord (gnr/bnr 411/257). Kommuneplanens arealdel stiller imidlertid krav om blågrønn faktor, slik at det skal legges til rette for vegetasjon og andre grønne elementer når det skal bygges. Søker har vist at dette er ivaretatt. Vi minner også om at fjerning av trær i nabogrensen er et privatrettslig forhold som må avklares mellom partene.

Når det gjelder ytterligere vurdering av søknaden viser vi til etterfølgende punkter i vedtaket.

**Byggeprosjektet**
Det søkes om oppføring av enebolig og carport på den fradelte eiendommen gnr/bnr 411/303.


*Situasjonsplan*


*Skråbilde – april 2024*

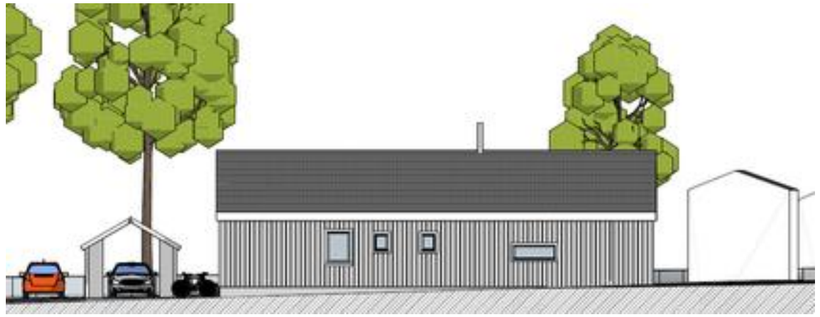

*Fasade nord*



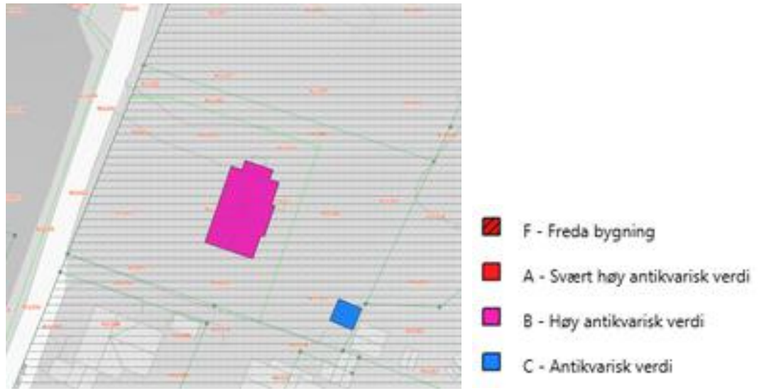
*Snitt*






*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.*

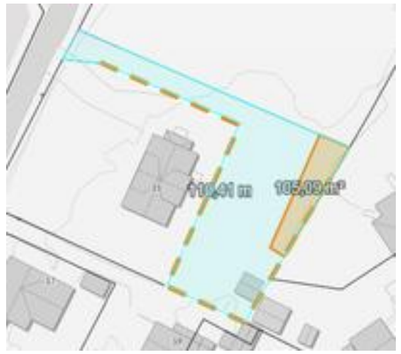
*Vi mener at de sist reviderte tegningene imøtekommer denne anbefalingen og har ingen merknader til plassering og utforming av bygningsvolumene .*

*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 $m^2$ 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 byggearbeidene 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 $m^2$, 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 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 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.

| TRONDHEIM KOMMUNE | Saksnummer | Dato |
|---|---|---|
| Byggesakskontoret | BYGG-25/81078 | 05.01.2026 |

**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.



Statsforvalteren i Trøndelag
*Tröndelagen Staatehaaltoje*

| Vår dato: | Vår ref: |
|---|---|
| 19.10.2026 | 2026/9344 |
| **Deres dato:** | **Deres ref:** |
| 03.07.2026 | 2025/81078 |

TRONDHEIM KOMMUNE
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Saksbehandler, innvalgstelefon
Jørgen Aleksander Enoksen, 73199397

## Vedtak stadfestes - Byggesak - Trondheim 411/303 - Thomas Hirsch gate 23 - rammetillatelse for ny enebolig og carport

*Statsforvalteren har behandlet klager over vedtak av kommunen om godkjennelse av oppføring av ny enebolig med carport. Statsforvalteren har etter en gjennomgang av saken kommet til at kommunens vedtak er gyldig.*

*Statsforvalteren har kommet til at kommunens vedtak stadfestes. Klagene har ikke ført frem.*

**Sakens bakgrunn**
Statsforvalteren gir i det følgende et kort sammendrag av sakshistorikken. Vi viser for øvrig til sakens dokumenter.

Saken gjelder eiendommen 411/303, Thomas Hirsch gate 23 i Trondheim kommune. Ansvarlig søker er Bovigo AS og tiltakshaver er Nordic Estate AS. Søknaden gjelder oppføring av ny enebolig med tilhørende carport på nylig fradelt tomt. Underveis i søknadsprosessen har prosjektet blitt noe revidert siden nabovarsel ble sendt ut, herav at bygningsvolumet er forenklet, samt at størrelsen på boligen har blitt redusert.

I forkant av kommunens behandling ble det sent inn flere nabomerknader til tiltaket, samtlige av nabomerknadene var av negativ karakter. Nabomerknadene ble svart ut i tilsvar av 8. november 2025.

Kommunen mottok søknad om rammetillatelse 13. mai 2025, søknaden ble komplimentert 24. oktober 2025 og 11. desember 2025. Søknaden ble godkjent av kommunen i vedtak av 5. januar 2026.

Kommunens vedtak ble klaget inn 26. januar 2026. Klagere, Espen Hernes og Anne Lotte Ringstad er naboer av omsøkt tiltak. Klagene vil bli oppsummert.

E-postadresse: sftlpost@statsforvalteren.no
Sikker melding: www.statsforvalteren.no/melding
Postadresse: Postboks 2600 7734 Steinkjer
Besøksadresse: Strandveien 38, Steinkjer Prinsens gt. 1, Trondheim
Telefon: 74 16 80 00
www.statsforvalteren.no/tl
Org.nr. 974 764 350

Byutviklingsutvalget behandlet klagene i møte 24. juni 2026 under saksnummer PS 226/2026. Utvalget vedtok å ikke ta klagene til følge.

Klagesaken ble sendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig behandling. Sakens dokumenter ble mottatt her 3. juli 2026.

Statsforvalteren beklager lang saksbehandlingstid.

**Klagene**
Espen Hernes har fremmet klage i brev av 26. januar 2026. Klager mener at oppføring av bygget vil blokkere vedkommendes sikt. Videre mener klager at oppføringen av bygningen strider med hensynssone som følger av KPA som skal sikre det åpne landskapet. Utbygger argumenterer for fortetting, dagens område ikke er fortettet i samme grad, dette vil også kunne skape presedens med hensyn til fremtidig fortetting.

Dersom bygget tillates oppført, bør ikke ytterligere bygninger tillates oppført med argumenter om at det skal etterligne uthus og dermed fremstå som et historisk element.

Overordnet klages det på byggets oppføring og utforming. Vinduer og ornamentikk bør utføres i tidsriktig stil, dagens løsning er strippet for detaljer.

Anne Lotte Ringstad har fremmet klage i brev av 26. januar 2026. Klager mener at omsøkt bygningsmasse har en utforming som er for stor gitt strøkets karakter, samt dens beliggenhet i forhold til Engstykket. Omsøkt bygning vil forringe områdets kvalitet. Hensynet til utsyn tilsier at bygning ikke bør tillates oppført.

Begge klagerne er naboer til tiltaket. Vi viser for øvrig til klagene i sin helhet.

## Statsforvalterens syn på saken

**Statsforvalterens myndighet som klageinstans**
Statsforvalteren er klageinstans for kommunens vedtak etter plan- og bygningsloven (pbl.), jf. § 1-9 femte ledd og delegasjonsvedtak fra departementet.

Statsforvalterens myndighet i klagesaken følger av forvaltningsloven (fvl.) § 34. Statsforvalteren kan prøve alle sider av saken, og kan også ta hensyn til nye omstendigheter. Statsforvalteren skal vurdere de synspunkter klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av klageren. Statsforvalteren kan stadfeste, oppheve eller fatte nytt vedtak i saken.

**Klagefrist og rettslig klageinteresse**
Klagerne er klageberettiget, jf. fvl. § 28. Klagene er levert i tide, jf. fvl. § 29. Vilkårene for å behandle klagene er oppfylt, jf. fvl. §§ 28 – 34.





## Regler vedtaket bygger på

**Generelt om vedtak i byggesaker**
Byggetiltaket kan ikke utføres uten at søknad på forhånd er sendt kommunen og den deretter har gitt tillatelse, jf. pbl. § 20-2. I byggesaken vurderer kommunen byggetiltaket opp mot arealplaner og kravene til tiltaket i lovgivningen, se særlig pbl. kap. 29. Er tiltaket ikke i strid med disse reglene, eller gjeldende arealplaner, skal det godkjennes, jf. pbl. § 21-4.

Vedtak skal begrunnes. Begrunnelsen skal vise til reglene, og de faktiske forholdene, som vedtaket bygger på, jf. fvl. § 25.

**Arealplaner vedtaket bygger på**
For byggetiltaket gjelder Kommuneplanens arealdel for Trondheim kommune 2022-2034 av 27. mars 2025. Det aktuelle området er avsatt til Byggesone 3.

Kommuneplanen inneholder blant annet følgende bestemmelser:

> *«§ 9.3 Hensynssoner kulturmiljø*
> *Her skal det tas særlige hensyn ved utarbeiding av planforslag og ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1. Tiltak skal fremme vern av kulturminnet eller kulturmiljøet. Den kulturhistoriske bebyggelsens egenart og kulturmiljøets særpreg skal sikres og opprettholdes.*
>
> *Hensynssonens strøkskarakter bør være retningsgivende for byggehøyder, volum, utforming, materialbruk og farger. Estetikk, kvalitet, bevaring av store trær og andre grønne kvaliteter bør vektlegges.*
>
> *Retningslinjer for de ulike hensynssonene er også angitt i vedlegg til arealdelen Kulturmiljø og antikvarisk bebyggelse og er retningsgivende ved utforming av nye planer og tiltak.*
>
> *Ved nye tiltak innenfor eller nær hensynssonene kan kommunen kreve at kulturmiljøet/ landskapet dokumenteres og at det redegjøres for hvordan tiltaket ivaretar og foredler områdets kulturhistoriske verdier.»*
>
> *23.5.1 Utnyttelsesgrad*
> *Grad av utnytting skal alltid tilpasses områdets strøkskarakter, og ivaretakelse av eksisterende bomiljø, naturverdier og kulturhistoriske verdier skal tillegges stor vekt ved nye bygninger og andre tiltak.*
> *Ved planlegging av større nye byggeområder eller transformasjonsområder skal det legges vekt på effektiv arealbruk innenfor de rammene som for øvrig er gitt i bestemmelsene. Andel areal på bakkeplan avsatt til kjøring og parkering skal begrenses.»*

Videre gjelder reguleringsplan r0111b Thomas Hirsch gate 21, gnr. 411/211 av 26. mai 1992. Der er det aktuelle området regulert til boliger.

Planene med bestemmelser er rettslig bindende, jf. pbl. §§ 11-6 og 12-4.

## Vurdering av saken

Byantikvaren hadde flere uttalelser i forbindelse med søknadsprosessen, dette med bakgrunn i at hovedhuset på den fradelte eiendommen 411/211 er plassert i antikvarisk klasse B, samt at eiendommen er omfattet av hensynssone 1.17 i KPA. De første uttalelsene til byantikvaren var negative til tiltaket slik det var foreslått utformet, dette resulterte i flere revisjoner av tiltaket fra tiltakshavers side. Til slutt kunne byantikvaren anbefale forslaget i brev av 5. 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.»*

Videre i brev av 5. desember 2025 kom byantikvaren med anbefalinger knyttet til fargebruk, samt hvordan skille mellom hager/eiendommer kunne markeres.

Klagerne har blant annet anført at oppføring av bygget vil stride mot hensynsynssone i KPA, samt at bygget ikke er tilstrekkelig tilpasset området.

Eiendommen er omfattet av hensynssone 1.17 Engstykket. Ifølge veilederen *Kulturmiljø og antikvarisk bebyggelse* er: «De viktigste kulturhistoriske verdiene i området er det frittliggende hovedhuset Engstykket med sin flotte empirearkitektur, de store trærne og hagen. I den utvidede hensynssonen, som forbinder Engstykket og Dronning Mauds Minne Høgskole, er det det grønne preget med frittliggende villaer som utgjør strøkskarakteren.».

Veilederen må tolkes i sammenheng med bestemmelse § 9.3 i kommunens KPA. Overordnet skal det tas «særlige hensyn» når planforslag og søknad om tiltak i slike hensynssoner fremmes. Etter Statsforvalterens syn er særlige hensyn tatt ved søknad om tiltak gjennom at byantikvaren sine anbefalinger ble tatt til følge og innarbeidet.

Trondheim kommunes KPA inneholder videre bestemmelse om at: «Grad av utnytting skal alltid tilpasses områdets strøkskarakter, og ivaretakelse av eksisterende bomiljø, naturverdier og kulturhistoriske verdier skal tillegges stor vekt ved nye bygninger og andre tiltak.» Statsforvalteren slutter seg til kommunens vurdering om at omsøkt bolig i tilstrekkelig grad er tilpasset området, altså at omsøkt tiltak ikke bryter med bestemmelse § 23.5.1. Videre må dette sees i sammenheng med pbl. § 29-2 som hjemler at kommunen kan avvise et tiltak dersom det ikke innehar gode visuelle kvaliteter. I denne saken har kommunen vurdert at tiltaket innehar tilstrekkelige visuelle kvaliteter.

Overordnet har klagerne også anført at oppføring av boligen, vil føre til en fortetting som vil forringe områdets kvalitet. Etter at prosjektet først ble omsøkt til kommunen har det vært gjennomført flere revisjoner på bakgrunn av anbefalingene fra byantikvaren. Etter Statsforvalterens syn har kommunen tilstrekkelig sikret at omsøkt bolig ikke bryter med KPA bestemmelse § 23.5.1. Statsforvalteren tiltrer for øvrig kommunens vurderinger knyttet til om boligen er tilstrekkelig tilpasset kulturmiljøet og områdets strøkskarakter.

Til slutt har klagerne anført at omsøkt bolig vil redusere sikt på området. Til dette har kommunen svart følgende:





> *«Når det gjelder forhold som tap av utsikt, vil byrådet bemerke at det etter plan- og bygningsloven ikke foreligger noe generelt rettskrav på å bevare eksisterende utsiktsforhold. Endringer i utsikt, lysforhold og åpenhet må i noen tilfeller påregnes i områder avsatt til boligfortetting og sentrale områder. Det er gjort en vurdering av byggets konsekvenser for omkringliggende bebyggelse og byrådet vurderer at ulempene ikke overstiger det som må forventes innenfor gjeldene byggesone.»*

Statsforvalteren tiltrer kommunens vurdering på dette punktet.

Det omsøkte tiltaket er ikke i strid med bestemmelser i plan- og bygningsloven eller gjeldende arealplaner, og skal dermed godkjennes, jf. pbl. § 21-4.

## Konklusjon

Statsforvalteren har kommet til at kommunens vedtak er gyldig.

Statsforvalteren fatter følgende

**vedtak**:

Trondheim kommunes vedtak av 5. januar 2026 stadfestes.

Klagene har ikke ført frem.

Statsforvalterens vedtak er endelig og kan ikke påklages videre i forvaltningen, jf. fvl. § 28.

Med hilsen

Anna Carina Handberg (e.f.)
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Jørgen Aleksander Enoksen
juridisk rådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

| | | | |
|---|---|---|---|
| BOVIGO AS | Strandgata 7 | 8643 | BJERKA |
| NORDIC ESTATE AS | Stadsing Dahls gate 9 | 7015 | TRONDHEIM |
| ESPEN HERNES | Thomas Hirsch gate 17 | 7067 | TRONDHEIM |
| ANNE LOTTE ANGERMO RINGSTAD | Thomas Hirsch gate 19 | 7067 | TRONDHEIM |

# Thomas Hirsch gate 21 Trondheim

# Geoteknisk Vurdering.

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 01.06.2023 | Geoteknisk Vurdering | SGE | ESA | SGE |
| ***REV.*** | ***DATO*** | ***TEKST*** | ***SAKSB.*** | ***KONTR.*** | ***GODKJ.*** |

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

| | |
|---|---|
| ***OPPDRAGSGIVER*** | Roy Fjærli |
| ***OPPDRAGSGIVERS REFERANSE*** | Steinland Multiplan AS |

| | |
|---|---|
| ***UTARBEIDET AV*** | Svein Gunnar Endresen |
| ***KONTROLLERT AV*** | Ernst S. Andersen |
| ***GODKJENT*** | Svein Gunnar Endresen |
| | |
| ***OPPDRAGSANSVARLIG*** | 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 initialskred i skråningen, og kan dermed ikke rammes av et områdeskred. 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 boringer, 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 tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. 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 nærområdet**

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

I samarbeid med Söderberg & Partners




# 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
Tlf: 73 89 30 00

THOMAS HIRSCH GATE 23

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 budgivnings-plattform, 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 nettannonsen, 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: _____ | Navn: _____ |
| Fødselsdato: _____ | Fødselsdato: _____ |
| Adr.: _____ | Adr.: _____ |
| Postnr.: _____ Sted: _____ | Postnr.: _____ Sted: _____ |
| Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____ | Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____ |
| E-post: _____ Arb.: _____ | E-post: _____ Arb.: _____ |
| Dato: _____ Sign.: _____ | Dato: _____ Sign.: _____ |

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

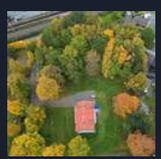
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

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