

PROAKTIV

Herskapelig & eksklusiv
lystgård



THOMAS HIRSCH GATE 21 & 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**
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

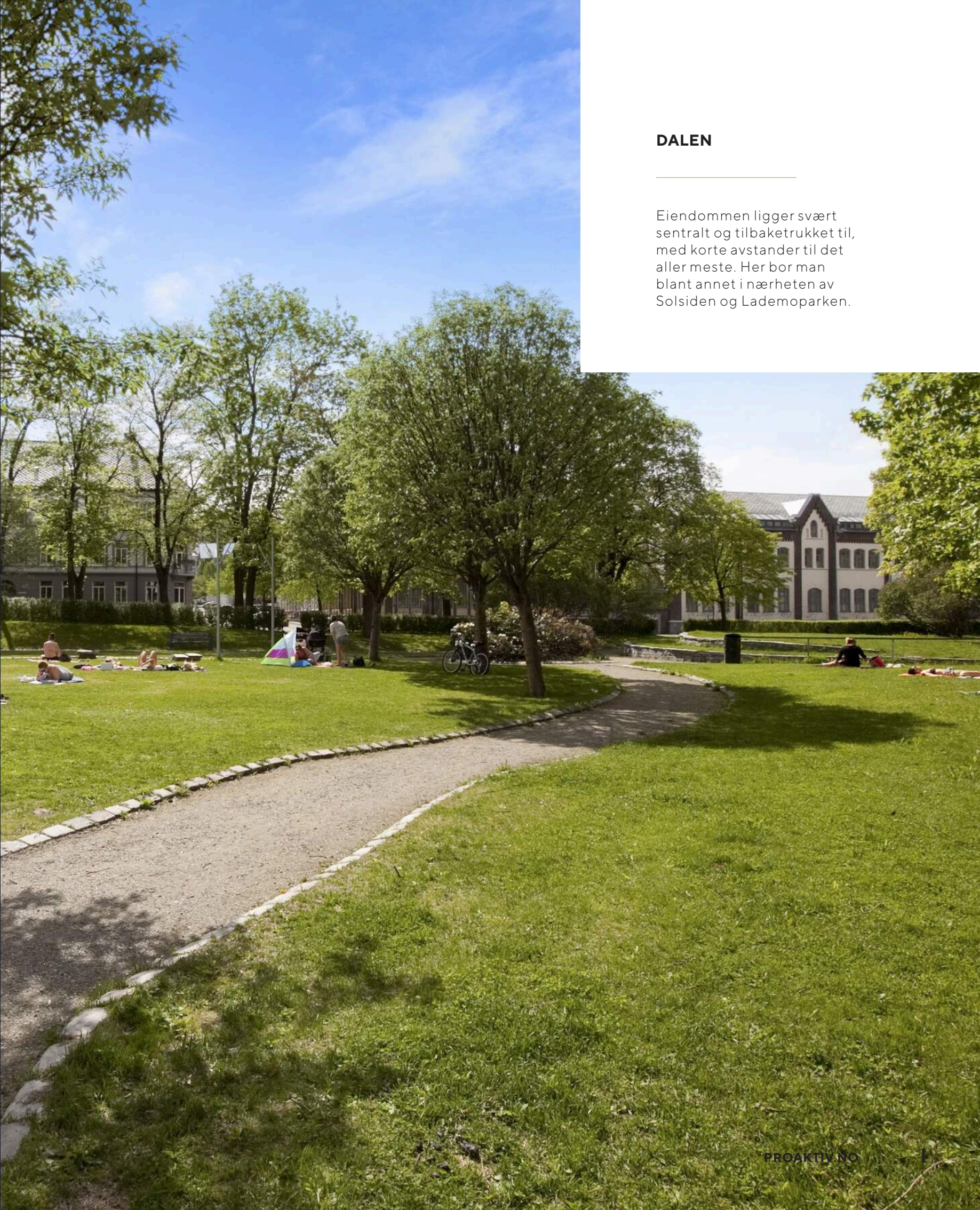
- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

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

DALEN

Eiendommen ligger svært sentralt og tilbaketrukket til, med korte avstander til det aller meste. Her bor man blant annet i nærheten av Solsiden og Lademoparken.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Thomas Hirsch gate 21. Thomas Hirsch gate 23, 7067 Trondheim

Gnr./Bnr.: Gnr. 411, bnr. 211 og Gnr. 411, bnr. 303, i Trondheim kommune

Prisantydning: 15.800.000,-

Omkostninger: 412.990,-

Totalpris: 16.212.990,-

Kommunale avgifter: 30.720,-

Boligtype: Enebolig

Eierform: Selveier

Byggeår: 1850

BRA: 307 m²

BRA-i: 307 m²

Garasje/Parkering: Oppstillingsplasser på eiendommen.

Tomt: 2000 m²

Energimerke: Energiklasse: Oransje G.

Rom/soverom: 8/4

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
14	40	44	49
Boligen i bilder	Planskisser	Kjerneinformasjon	Vedlegg
50	61	87	91
Egenerklæring	Tilstandsrapport	Kartutsnitt	Kommunal informasjon
99	108		
Energiattest	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

Eiendommen ligger i et meget attraktivt og sentrumsnært boområde på Dalen. Beliggenheten kan by på herlig parkliv, sjarmerende kaféer og nærhet til kollektiv- og servicefunksjoner som gjør området svært ettertraktet. Her bor man sentralt, men også tilbaketrukket. Det er sykkel- og gangavstand til Solsiden samtidig som hyppige buss- og togavganger bringer deg til bykjernen og Trondheims øvrige lokasjoner.

Dagligdagse funksjoner i nærheten
Flere dagligvarebutikker i nærheten uansett hvilken vei du velger å gå fra boligen. 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 Ramp og Mellomveien. Går du andre veien kommer du til Sirkus Shopping med sine 65.000 kvm og 100 butikker. Du kan gå også ta turen



OFFENTLIG TRANSPORT

Rønningsbakken Totalt 10 ulike linjer	6 min 0.5 km
Lilleby stasjon Linje R60, R70	8 min 0.7 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	5 min 2.5 km
Dronningens gate 62 Linje 9	8 min 3.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Lilleby PostNord	6 min 0.6 km
Kiwi Lilleby PostNord	8 min 0.7 km

VARER/TJENESTER

City Lade	8 min
Apotek 1 Elefanten Lade	8 min

SPORT

Dr.Mauds minne - gymsal Aktivitetshall	7 min 0.6 km
Lilleby skole Aktivitetshall, ballspill	7 min 0.6 km
Flex Gym	8 min
3T-Lade	9 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Trp Stjærdalsveien	6 min
--------------------	-------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



under jernbanen til både City Lade, lade Arena, Bunnpris og Ladetorget.

Kort avstand til Solsiden
Ved Portalen på Solsiden finnes det dagligvarebutikk, samt interiørforretning. I andre etasje finner man treningssenteret 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

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

Parkområde, aktivitet- og rekreasjonstilbud
Den flotte bydelsparken Lademoparken ligger bare noen minutter unna leiligheten. 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.

BOLIGMASSE

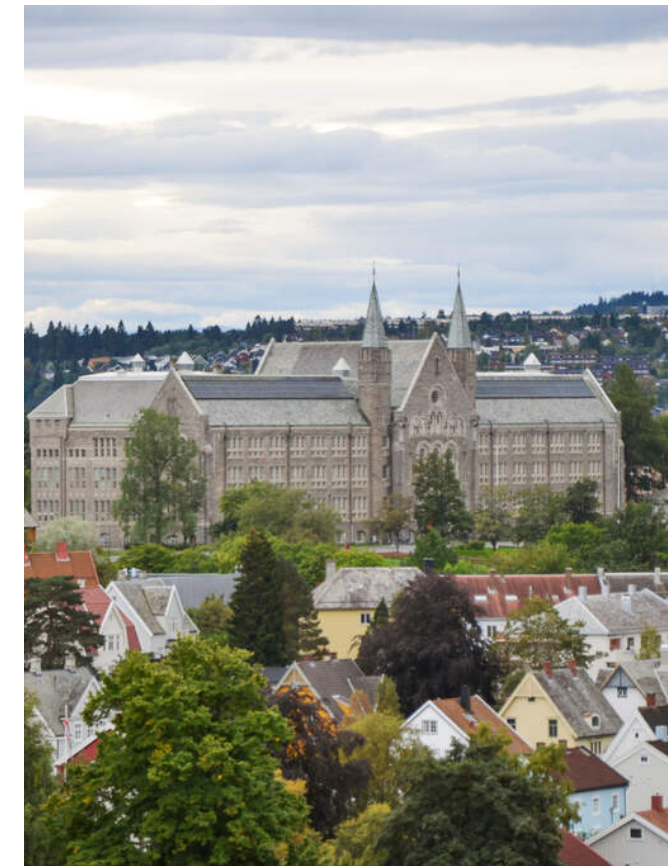


Området er freinhevet som et satsningsområde i kommunens miljøpakke. Det er besluttet at Innherredsveien skal bli miljøgata, og dette arbeidet er allerede godt i gang. Trafikken har dermed blitt betydelig redusert, som også er en følge av Strindheimtunnelen. Les mer om dette på <http://miljopakken.no/prosjekter/innherredsveien>.

Området består hovedsakelig av eldre småhusbebyggelse.

Lilleby skole (1-7 kl.) 216 elever, 17 klasser	8 min 0.7 km
Lade skole (1-10 kl.) 663 elever, 36 klasser	14 min 1.1 km
Strindheim skole (1-7 kl.) 558 elever, 27 klasser	14 min 1.2 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 90 elever, 3 klasser	13 min 1.1 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	23 min 1.9 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	6 min 3.2 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	7 min 3 km

Dronning Mauds Minne barnehage (0-5 år)	6 min
59 barn	0.5 km
Saxenborg barnehage (1-5 år)	7 min
36 barn	0.6 km
Voldsminde barnehage (1-5 år)	10 min
44 barn	0.9 km



Tast inn "Thomas Hirsch gate 21" på din GPS, du vil nå få raskeste veibeskrivelse til eiendommen.

8

VELKOMMEN TIL THOMAS HIRSCH GATE 21

Vi starter utendørs – Denne innholdsrike eneboligen på 307 kvm BRA strekker seg over 3 etasjer og ligger usjenert til i enden av en blindvei. Tomten på ca. 1,2 mål har fantastiske solforhold, pent opparbeidet med grus og flotte grøntarealer.

BYGGEMÅTE

Enebolig oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd med liggende panel. Taket er et saltak, og er tekket med takstein og metallplater. Skiferstein over inngangsparti. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer i en kombinasjon av enkelt glass, koblet glass, 2 lags glass og 2+1-lags glass.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 13.06.2025 av Kjartan Korshavn ved Takst-Forum Trøndelag AS, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Parkering

Oppstillingsplasser på eiendommen.





"ENGSTYKKET"

Eiendommen har en rik historie og har vært eid av tidligere ordfører, fylkesmann og justisminister Johan Cappelen. Her har det vært kongelig besøk.



HISTORISK LYSTGÅRD

Eiendommen er en av de siste lystgårdene på sørsiden av jernbanen og fasaden er restaurert med omtanke for sin opprinnelige karakter.



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Proaktiv Eiendomsmegling ved Eirik Døsen har den store gleden av å presentere Thomas Hirsch gate 21! En herskkelig og eksklusiv lystgård på sentrumsnære Dalen. Eiendommene har en usjenert beliggenhet i enden av en blindvei og har en samlet tomt på ca. 2 mål med fantastiske solforhold. "Engstykket" har en rik historie og har vært eid av tidligere ordfører, fylkesmann og justisminister Johan Cappelen. Kong Olav har besøkt eiendommen to ganger, samt flere prominente gjester. Engstykket er den siste av lystgårdene på sørsiden av jernbanen som ikke er innbygget som en del av bydelen. Siden ca. 1850 er det utskilt flere tomter, men eiendommen er fremdeles fremtredende i det frodige landskapsrommet.

Boligen ble betydelig påkostet i 2025 og kombinerer klassisk eleganse med moderne komfort. Fasaden er restaurert med stor omtanke for å bevare sin opprinnelige og æverdige karakter. Denne innholdsrike boligen på hele 307 kvm BRA går over tre plan og består av entré, gang, 3 stuer, spisestue, kjøkken, 4 soverom, bad, 2 ekstra toalettrom, vaskekjeller og 3 store boder. Biloppstillingsplasser på egen tomt.

Velkommen inn!

Boligen gir et solid førsteinntrykk allerede ved inngangspartiet hvor man blir møtt av stilfulle, klassiske detaljer som setter sitt preg. Inngangspartiet har en entré med behagelig gulvvarme som forlenger seg videre til en romslig gang.

Hovedstuen på hele 30 kvm preges av godt lys og en svært innbydende atmosfære. Den nydelige peisen skaper ekstra stemning og hygge i rommet. Nydelig parkett, behagelige

fargevalg på overflatene og store vinduer er gjennomgående for alle oppholdsrom. Videre inn følger en lys og trivelig innerstue på hele 27,5 kvm med en vakker peis som er et midtpunkt i rommet. Den generøse planløsningen med to separate stuer byr på mange innredningsmuligheter. Tvers over stuen ligger en romslig spisestue på 18 kvm, med god plass til hele familien.

I praktisk tilknytning til spisestuen har man et delikat og gjennomtenkt kjøkken fra 2025 med rikelig skap- og benkeplass. Kjøkkenet er vurdert til TGO av takstmann og er klart til å tas i bruk for første gang. Integrert kombiskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Den gode romfølelsen videreføres i boligens 2. etasje hvor man har en stue på luftige 21,5 kvm med flott peis som tilfører rommet godt med varme. Stuen har god plass til ønsket møblering, samt flott og fri utsikt.

Boligen har 4 romslige soverom målt til 10,5, 9, 17 og 7,5 kvm som preges av et godt inneklima. Alle soverommene har god plass til en enkel- eller dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Soverommene er etablert på samme plan, noe som er svært praktisk for barnefamilien.

I 2. etasje har man et nyoppusset bad på 6,5 kvm med moderne innredning og smakfulle, delikate fliser. I 1. etasje har man et ekstra toalettrom utstyrt med servant, servantskap og toalett. Behagelig gulvvarme er selvsagt installert på begge.

En del av den opprinnelige tomten er fradelte og utgjør ca. 831 kvm. Den fradelte tomten har fått rammetillatelse for



KLASSISK ELEGANSE & MODERNE KOMFORT

Boligen ble betydelig påkostet i 2025 og fremstår som svært tiltalende. Nydelig parkett, behagelige fargevalg på overflatene og store vinduer er gjennomgående for alle oppholdsrom.

oppføring av enebolig.

Kjelleretasjen har rikelig med bodareal. I tillegg har man en vaskekjeller på 16 kvm og toalettrom.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 307 kvm

- Totalt BRA: 307 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

Kjeller:

- Totalt BRA: 99 kvm

- BRA-i: 99 kvm

Første etasje:

- Totalt BRA: 117 kvm

- BRA-i: 117 kvm

Andre etasje:

- Totalt BRA: 91 kvm

- BRA-i: 91 kvm

Gulvareal

2.etasje:

- GUA (gulvareal): 107 kvm

- BRA (målbart areal): 91 kvm

- ALH (arealer med lav himlingshøyde): 16 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Megler har ikke kontrollmålt boligen.

Standard

Takstmann har vurdert boligen og tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

- TG0: 7 Punkter

- TG1: 5 Punkter

- TG2: 15 Punkter

- TG3: 1 Punkter

- TGIU: 2 Punkter

Takstmannen har vurdert følgende punkter til TG3:

- Etasjeskille og gulv på grunn: Totalt avvik over 30mm i tillegg til lokale skjevheter. Skjevhet målt til ca. 11,5 cm i kjeller, ca. 4 cm i 1.etasje og ca. 4,5 cm i 2.etasje.



- Takkonstruksjon: Svai/ nedbøy i takflater, synlig fra bakkenivå.

Takstmannen har vurdert følgende punkter til TG2:
- Drenering: Det er ikke benyttet tradisjonell utvendig fuktsikring/ grunnmursplast. Grunnmur er utvendig sprøyteisolert foruten kjellernedgang og inngangsparti og det er ukjent om sprøyteisoleringen innehar egenskaper som erstatter tradisjonell grunnmursplast. Forhøyede fuktverdier i kjellergulv.

- Grunnmur og fundament: Stedvis riss/ sprekker i grunnmur i kjeller.

- Rom under terreng: Forhøyede fuktverdier i betonggulv. Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer slik den fremstår i dag. Sprekk i betonggulv vurderes ikke å være vesentlig.

- Vinduer og dører: enkelte vinduer har hard åpne/ lukkemekanisme. Det er synlige glipper mellom vinduer og karm i kjellervinduer. Eldre vinduer med kobla glass og enkelt glass tilfredsstiller ikke dagens krav/ forventning til energieffektivitet.

- Yttervegger: Stedvis manglende luftespalte. Kledning er stedvis avsluttet tett ned mot beslag med påfølgende økt risiko for fuktopptrekk og redusert levetid på kledningen/ økt vedlikeholdsintervall.

- Tak over inngangsparti: Beslag ble skiftet i 2025. Ukjent årstall på selve taktekingen, men antas å ha passert halvparten av forventet brukstid.

- Utsyr på tak: Manglende snøfangere på tak.

- Kjøkken (avtrekk): Kjøkkenet har omluft med kullfilter (resirkulasjon av luft).

- Toalettrom 1.etg: Ble oppgradert i 2025, men rommet har kun naturlig ventilering.

- Toalettrom kjeller: Naturlig ventilering iht. standardens krav til avtrekk på toalettrom.

- Trapp: Avvik på rekkverk og det mangler håndløper langs vegger iht. dagens forskriftskrav.

- Avløpsrør: Mesteparten av innvendige avløpsrør ble skiftet i 2025. Det er eldre ukjent årstall på deler av avløpsrør på toalettrom og i vaskekjeller.

- Vannledninger: Mesteparten av innvendige vannledninger ble skiftet i 2025. Det er enkelte eldre ukjent årstall på deler av vannledninger/ tilkobling i kjeller.

- Vaskekjeller: Rommet ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom og alder ved sluk.

Takstmannen har vurdert følgende punkter til TGIU:
- Loft (konstruksjonsbygging): Loftet er en lukket konstruksjon og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å kontrollere byggemetode og materialvalg som lufting, isolasjon eller dampsperre.

- Varmesentral: Luft-til-luft varmepumpe var under etablering/ montering på befaringsdagen. Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av varmepumpa.

Oppvarming

- Elektrisk.
- Varmepumpe.
- Vedovn.

Energimerking

Energimerke G og oppvarmingskarakter ORANSJE.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier

etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Strømstøtteordning

Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

LYST & TRIVELIG

I 1.etasje har man 2 stuer, spisestue og kjøkken som byr på mange innredningsmuligheter. Hovedstuen på hele 30 kvm preges av godt lys og en svært innbydende atmosfære som følger videre til en innerstue på 27,5 kvm. Begge er utstyrt med nydelig peis.



ROMSLIG SPISESTUE PÅ 18
KVM MED GOD PLASS TIL
HELE FAMILIEN.



DELIKAT KJØKKEN

I praktisk tilknytning til spisestuen har man et delikat og gjennomtenkt kjøkken med rikelig skap- og benkeplass. Kjøkkenet er vurdert til TGO av takstmann og er klart til å tas i bruk for første gang. Integrert kombiskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.



STUE PÅ LUFTIGE 21,5 KVM
I 2. ETASJE MED FLOTT
PEIS SOM TILFØRER
ROMMET GODT MED
VARME.



4 ROMSLIGE SOVEROM

Boligen har 4 romslige soverom målt til 10,5, 9, 17 og 7,5 kvm. Alle soverommene har god plass til en enkel- eller dobbeltseng, nattbord og garderobeskap.

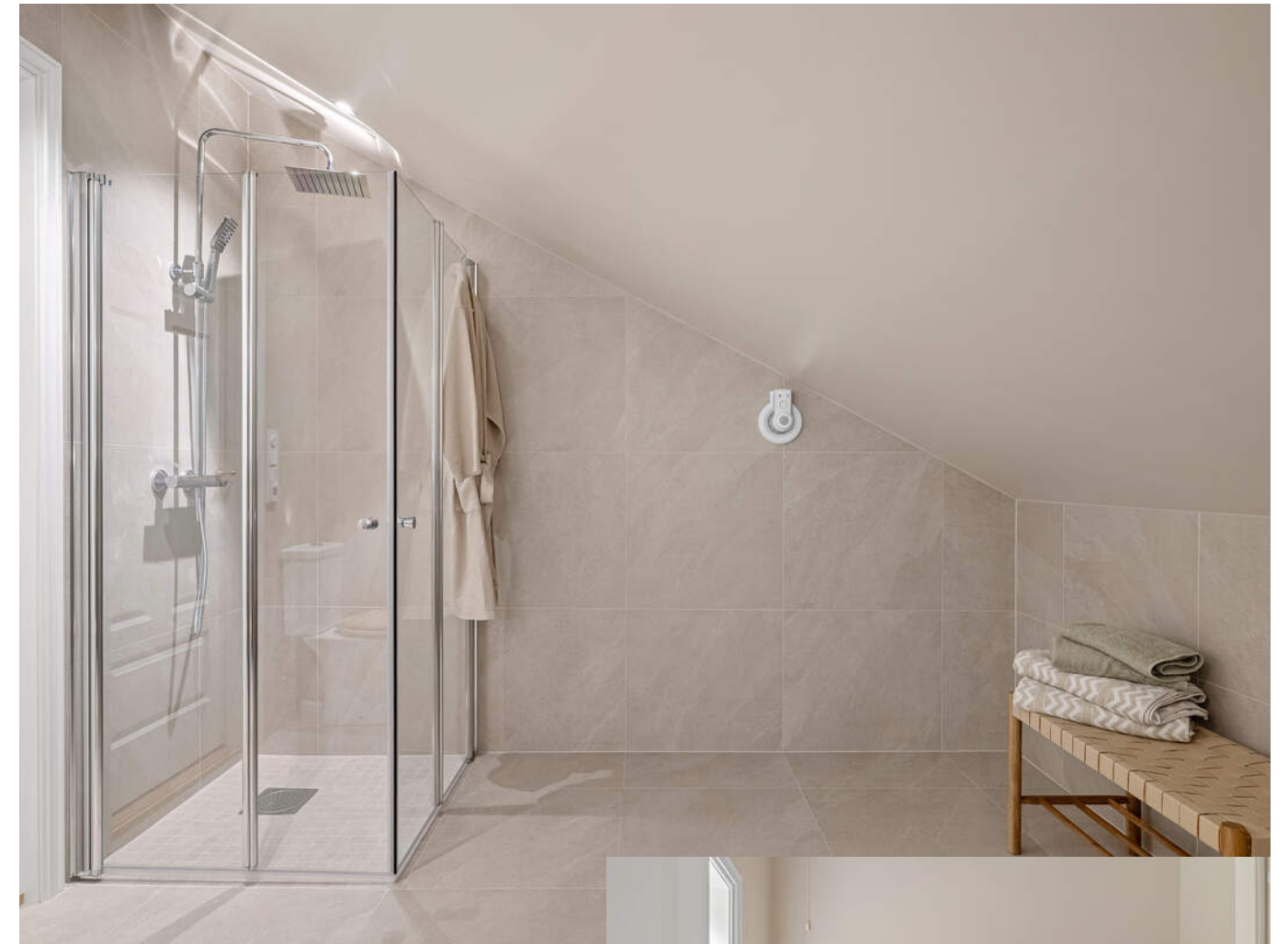


SOVEROMMENE ER
ETABLERT PÅ SAMME
PLAN, NOE SOM ER SVÆRT
PRAKTISK FOR
BARNEFAMILIEN.



STILRENT BAD & EKSTRA TOALETTROM

2.etasje har man et nyoppusset bad på 6,5 kvm med moderne innredning og smakfulle, delikate fliser. I 1.etasje har man et ekstra toalettrom utstyrt med servant, servantskap og toalett.



BEHAGELIG GULVVARME
ER SELVSAGT INSTALLERT
PÅ BEGGE.



KJELLERETASJEN HAR
RIKELIG MED BODAREAL. I
TILLEGG TIL EN
VASKEKJELLER PÅ 16 KVM
OG TOALETTROM.



STOR FRADELT TOMT

Solrik og fradelt tomt på 831 kvm med rammetillatelse for oppføring av enebolig. En sjelden mulighet for deg som ønsker å skape din drømmebolig.



TOMTEN HAR FÅTT
ADRESSEN THOMAS
HIRSCH GATE 23



Thomas Hirsch gate 21 Kjeller

PLANSKISSER



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

Thomas Hirsch gate 21

1. Etasje



Thomas Hirsch gate 21

2. Etasje



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

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

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

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

PROAKTIV.NO

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Thomas Hirsch gate 21: Gnr. 411 Bnr. 211 Areal: 1 169 kvm, Eierform: Eiet tomt
Thomas Hirsch gate 23: Gnr. 411 Bnr. 303 Areal: 831 kvm, Eierform: Eiet tomt.

ØKONOMI

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig er kr. 3 458 544,- per 31.12.2024.
Formuesverdi som sekundærbolig er kr. 11 369 349,- per 31.12.2024.
Ligningsverdien har ikke latt seg innhente og er dermed beregnet ut i fra skatteetatens boligkalkulator. Verdiene kan avvike fra endelig vedtak.

Offentlige/kommunale avgifter

Årlige kommunale eiendomsavgifter er stipulert til kr. 30 720,- per år.
Det er tolv terminer i året. Årsbeløp er beregnet ut fra Mai 2025.
Det gjøres oppmerksom på at beløpet varierer mellom terminene, da det faktureres ulike gebyr og det kan variere etter forbruk.
De kommunale eiendomsavgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, eiendomsskatt, renovasjonsgebyr, samt feie- og tilsynsavgift.
For ytterligere informasjon se Trondheim kommune sin hjemmeside.

Faste løpende kostnader

Selger har ikke bebodd eiendommen og har således begrenset kjennskap til dette. Påregnelige faste, løpende kostander for denne boligen vil være kommunale avgifter, strøm, kabel-tv, internett og forsikring.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Boligen er oppført i en tid der hvor det ikke var vanlig praksis å utsende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse..

Etter plan- og bygningslovgivningen har det alltid vært krav til ferdigattest. Imidlertid har Trondheim kommune før lovendringen som trådte i kraft 01.07.1997 ikke brukt ressurser på å følge opp de saker hvor kun midlertidig brukstillatelse har vært innhentet.I saker som er kommet i perioden 01.07.1997 til 31.12.1997 var det valgfritt om man ville ha saken behandlet etter det nye eller det gamle regelverket. Fra 01.01.1998 kunne man ikke lenger velge, og saken måtte behandles i tråd med det nye regelverket.

Utleie

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

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

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger. Dagens bruk er kontrollert mot tegninger fra oktober 1929. I 2. etasje er det inntegnet flere kott (tilleggsdel) på samtlige rom som i dag er benyttet som hoveddel. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og motsatt, er søknadspliktige bruksendringer som ikke er byggemeldt/ godkjent.

Selger har valgt å beholde en del gulv slik de var, dog slipt og lakkert, for å ivareta byggets opprinnelig karakter. Videre opplyser selger om at der det er anmerket "mangler/lavere TG" er dette begrunnet i byggets bevaringsverdige karakter og det er valgt å bevare uttrykket.

Videre gjøres det oppmerksom på at vinduer i 2. etg tilfredsstiller ikke krav til størrelse (mindre enn 50cm bredde ved åpning) for rømning. Åpninger måles til ca. 44,5cm. Dagens krav er rømning fra annenhvert rom i tillegg til adkomst til trapp.

Det er skilt ut en tomt i bakkant av eiendommen, hvor det er laget illustrasjoner av evt. fremtidig enebolig som kan sees hos megler. I tillegg opplyser selger om at det planlegges en mindre bebyggelse på gnr. 411, bnr. 257 (nord for eiendommen). Evt. bebyggelse vil måtte hensynta værneverdige rødlistede trær og vegetasjon på tomten.

Det er ikke etablert røykvarslere eller brannslukkerutstyr i boligen iht. krav.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Selger opplyser om følgende oppgraderinger på eiendommen:
- Nytt avløpsrør fra huset til tilkoblingspunkt i gate. Tiltaket er gjennomført av graveentreprenør Stubson AS.
- Full drenering rundt hele huset. I den forbindelse ble utvendig trapper tatt ned og satt opp igjen etter drenering. Tiltaket er gjennomført av Stubson.
- Rydding av eiendommen der det er etablert ny hekk mot vei. Småtrær og busker i nedre del av tomten er fjernet. Det er tilført matjord og sodd. Tiltaket er gjennomført av Stubson og gartner.
- Etablering av flaggstang med sokkel. Tiltak gjennomført av Stubson.
- Etablering av nytt strømskap i kjeller, opptrekk av nye el-ledninger med stikker i hele huset, herunder etablering av lyspunkter og lamper. Tiltaket er gjennomført av Melhus

Kjerneinformasjon

Elektro AS.
- Nye interne avløpsrør, vannrør, etablering av uttak for vaskemaskin vaskekjeller, ny varmtvannsbereder og nytt opplegg for VA på hovedbad 2 etg, WC 1 etg og kjøkken. Tiltak gjennomført av Haralds VVS
- Full aspestsanering gjennomført.
- Full rehabilitering av pipeløp med nye takhatter og reperasjon av defekt ovn i hall. Etablering av peisovn 2 etg. Nye takstiger. Tiltaket er gjennomført med attest fra Varmefag AS
- Alle innvendige flater er nye med enten malt panel eller gips. Nye avrettede gulv i 2 etg med forsterkning av dragere. Ny stukkatur, rosetter, enten oppsliping av eksisterende gulv eller parkett. Etterisolering av 2 etg, delvis etterisolering av 1 etg. Utskifting av dører, samt vinduer der det var nødvendig. Rehabilitering av vinduer ellers. Nytt highend kjøkken fra Kvikk. Nytt flislagt hovedbad, nytt wc-rom 1 etg. Innvendige arbeider er gjennomført av COB-group. Sliping gjennomført av Stiles As.
- Alle bæringer som var råtne ble i sin helhet utskiftet. Nytt utvendig panel er skiftet der det var påkrevd. Herunder bunnsviller og andre detaljer på utvendig fasade. Beslag er skiftet der det var nødvendig, herunder takrenner. Tiltak gjennomført av COB og Charles Williamsen (Nordic).
- Maling av utvendig piper og mur. Riving og oppgradering av kjeller som er malt. Nye boder. Det er beholdt wc i kjeller. Ny kjellerdør. Alt av rører i tak fjernet, herunder gammel oljefyr.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser
Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

- Bestemmelse om vannledning
Datert 11.09.1900 med dagboknr. 9001001.
Forpliktelser i anl. anlegg av en vannledning under jernbanelinjen til nærværende eiendom og inngår på å sløife ledningen når det av jernbanen forlanges.

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

- Erklæring/avtale
Datert 26.11.1926 med dagboknr. 910190.
Trondheim Elektrisitetsverk har tillatelse til å nedlegge en jordkabel over eiendommen på nærmere anførte betingelser, bl.a. eventuelt å flytte kabelen.

- Skjønn
Datert 14.08.1943 med dagboknr. 302404.
Skjønnsforretning 27/5 og 8/6-1943 i sak: Generaldirektøren for Norges Statsbaner i anledning ervervelse av grunn og rettigheter til anlegg i forbindelseslinje Stavne-Leangen.

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

- 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

Eiendommen er omfattet av Kommuneplanens arealdel 2022-2034 hvor området er avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg, samt bevaring kulturmiljø. Den er videre regulert av reguleringsplan r0111 "Engstykket", stadfestet 05.12.1939 og r0111b "Thomas Hirsch gate 21" stadfestet 26.05.1992 til boligformål.

Bygningen har antikvarisk verdi klasse B. 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 B er bygninger med en høy antikvarisk verdi. Det er i vurderingen tatt hensyn til miljøskapende betydning i bystrøk, omegnsstrøk og bygdemiljø samt byggets karakter og byggeår. 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. 211 og Gnr. 411 Bnr. 303 i Trondheim kommune

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei og offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

15 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)

395 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 15 800 000,-))
16 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

412 990,- (Omkostninger totalt)

16 212 990,- (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.

Sikkerhetstillelse

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

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. Rekvisiring 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.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selger har allikevel fylt ut egenerklæringsskjema som er vedlegg til dette prospekt.

Boligkjøperforsikring

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

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

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

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 oppkjøret. 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% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 45 000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 900,-, oppgjørshonorar kr. 5 900,-, kredittkostnad kr. 3 000,-, visninger kr. 2 950,-, overtakelse kr. 2 000,-, E-signering kr. 500,-, salgsgaranti kr. 0,-, salgsoppgaver kr. 2 500,- og markedsføringspakke kr. 21 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 14 008,-. Utleggene omfatter grunnboksutskrifter, tinglysning sikringsobligasjon, innhenting av tinglyste erklæringer og boligfotograf. Det er gitt full salgsgaranti på meglerprovisjonen, alle vederlag og alle utlegg på dette oppdraget. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring og takstmann, som ikke er innbefattet i salgsgarantien.

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

Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler.

Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Eiendommen som selges

1. Gateadresse

Thomas Hirschs gate 21

2. Postadresse *

Thomas Hirschs gate 21, 7067 Trondheim

Om boligeier

3. Hovedselger *

Nordic Estate AS

4. E-postadresse hovedselger *

roger@nordicestate.no

5. Telefonnummer hovedselger *

98252788

6. Medselgere

Skriv inn fullt navn, telefonnummer og e-postadresse for eventuelle medselgere

7. Når kjøpte du boligen? *

År og måned

2022

8. Har du selv bodd i boligen? *

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

Eier har aldri bebodd boligen

9. Driver du eller andre eiere med omsetning eller utvikling av eiendom? *

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

Ja

Nei

Våtrom

10. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? *

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

Bad er totalrehabilitert 2025

12. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? *

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ulaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Harald VVS og COB-group. Utført 2025. Totalrehabilitering.

Tak, yttervegg og fasade

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

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

Beslag er utskiftet og alle bæringer som har hatt fuktutslag er utskiftet 2024/2024 i forbindelse med totalrehabilitering

16. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? *

Eksempelvis om det er bygget nytt, utført vedlikehold/utskiftninger eller gjort arbeid grunnet en skade.

☒ Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Det er skiftet beslag, samt taksten som har hatt skader. Tak er skiftet ca 2010. Retting utført 2024/2025, herunder anleggelse av nye takstiger

Kjeller

18. Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? *

☒ Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Hvis ja, beskriv feilen:

Kjeller er tørket etter full drenering i 2022. Delvis avrettet, anlagt nye boder og vaskerom, malt. Hele kjeller har blitt asbestsanert 2024 i forbindelse med rehabilitering. Ny kjellerdør fra vaskerom.

20. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? *

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

21. Hvis ja, beskriv omfanget:

Kjeller er drenert, avfuktet, ryddet og malt. For øvrig vises til takstrapport

22. Er det utført arbeid med drenering? *

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufte grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensrør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensrør og annet arbeid som følge av en skade.

☒ Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Stubson AS gjennomførte full drenering september 2022, herunder anleggelse av ny va-ledning mot Th Hirschagt. Båder kan fremlegges. Det vises for øvrig til takstrapport

Elektrisitet

24. Har det vært feil på det elektriske anlegget? *

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

Nytt elskap i kjeller. Alt innvendig EL er skiftet og/eller oppgradert. Eldre inntøkskabel. Eltilsyn 2024: alt ok

26. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? *

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

☒ Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

2024/2025: Melhus Elektro AS. Dokumentert med samsvarserklæring

Rør

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Hvis ja, spesifiser hvilken type:

Offentlig

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

Feil kan for eksempel være:

- Rør lekker vann.
- Vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør.
- Du må jevnlig stoke eller spyle opp tette avløpsrør. Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Hvis ja, beskriv feilen:

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

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Innvendige rør er skiftet i forbindelse med rehabilitering. Utført av Haralds VVS 2025. For øvrig vises til takst. Ny vannmåler juni 2025.

Ventilasjon og oppvarming

34. Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? *

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

Oljefyr i kjeller er fjernet slik påkrevd.

36. Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? *

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

37. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

38. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? *

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Avtrekk bad. Lufting etablert kjeller. Ny varmepumpe

Skjevheter og sprekker

40. Er det tegn på setningsskader eller sprekker i fliser? *

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

41. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

Det er valgt å beholde noe eldre gulv som er sløpt og ikke avrettet. Utført av Stiles AS. Gulv 2 etg er i hovedsak avrettet med forsterkede bjelkelag. Dokumentert med bilder.

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

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

43. Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Begge pipelep er rehabilitert av Varmefag AS. Ny peisovn 2. etg.

Sopp og skadedyr

44. Har det vært skadedyr i boligen? *

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

45. Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

46. Har det vært skadedyr i andre bygninger på eiendommen? *

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskeom osv.
Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

47. Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

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

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

- ☒ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

49. Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

All soppinfisert treverk er tatt ut og det er etablert nye bæring. Gjerstående treverk er behandlet med anvist middel for å unngå sopp i fremtiden. Betydelig utskifting er dokumentert med bilder. Viser for øvrig til takst.

Planer og godkjenninger

50. Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? *

Velg ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring.

Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

51. Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

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

- ☐ Ja
- ☒ Nei

53. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

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

- ☐ Ja
- ☒ Nei

55. Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen?

Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstiller brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig.

Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- ☐ Ja
- ☐ Nei
- ☐ Vet ikke

56. Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

57. Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet? *

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- ☒ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

58. Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

Det er inntegnet et mindre hus i bakkan av eiendommen. Huset er en mindre variant av Engstykket og er en del mindre både i bruksareal og høyde. Byggesøknad er innsendt. På tomt med trær (nord) er det inntegnet to like. Mesteparten av skogen blir ivaretatt.

59. Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? *

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling eller årsmøte.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

60. Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger

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

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

63. Er det utført radonmåling? *

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenheter som leilighet, hybel eller lignende.

Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) <https://dsa.no/radon>

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

64. Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

65. Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? *

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

66. Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.

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

Her kan du opplyse om feil eller mangler du ikke har beskrevet tidligere.

Du kan også opplyse om oppgraderinger og andre positive sider ved boligen eller eiendommen du ønsker å løfte fram.

Ikke annet enn det nevnt ad mulig bygging på nabotomter. Skisser er avlevert megler.

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikrer deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettsak

Dekning og vilkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>

Priser

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeeiendom: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårds- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angrepet

- Engangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrere: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

68. Ønsker du boligselgerforsikring? *

Etter at du trykker "Send inn" får du instruksjoner om hvordan du signerer egenerklæringen.

☒ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring

☒ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted:

Dato:

Sign:

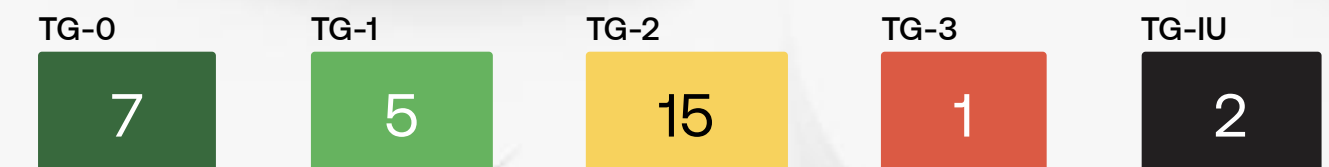
Trondheim
17/6-2025
Knut I. Kunt

Thomas Hirsch gate 21 7067 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1850
BRA: 307 m²
BRA-i: 307 m²

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/32549>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille og gulv i kjeller har store skjevheter. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Maksimal skjevhet ble målt til ca. 11,5cm i kjeller, ca. 4cm i 1. etg og ca. 4,5cm i 2. etg. Selger har foretatt oppretting av enkelte gulv i boligen, omfanget og dokumentasjon vedrørende dette kan fremlegges av selger. TG-3 er satt pga. totalt avvik over 30mm og lokalt avvik over 20mm iht. standardens krav til måleavvik.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge om påviste skjevheter er pågående eller stabilt må det foretas ytterligere undersøkelser over tid. Eventuelle tiltak/ oppretting vurderes deretter. Det er ikke foretatt kostnadsoverslag da det ikke er vurdert å være behov for strakstiltak. Kostnad avhenger også av årsak og evt. tiltak. Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det ble fremlagt billedokumentasjon fra entreprenør ifbm. oppgradering av dreneringen i 2022. Grunnmur er utvendig sprøyteisolert foruten kjellernedgang/ mot inngangsparti. Det er ikke benyttet tradisjonell grunnmursplast. Billedokumentasjon, øvrig dokumentasjon og omfang på oppgraderingen kan fremlegges av selger.

Det ble foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på forhøyede fuktverdier i kjellergulv. Dette er symptom på fuktgjennomgang som normalt skyldes redusert funksjon i fuktsikringen, og trolig i hovedsak fuktighet fra grunnmasser under boligen da nye drencrør og drencmasser med etterisolering ble foretatt i 2022. TG-2 er likevel satt pga. registrerte forhold, selv om store deler av bygningsdelen er oppgradert.

Anbefalte tiltak

For videre omtale se pkt. Rom under terreng.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det er ukjent om påviste skjevheter omtalt i pkt. Etasjeskille har årsak i sviktende fundamentering og kan ikke avdekkes uten ytterligere undersøkelser. Det ble registrert stedvis riss/ sprekker i grunnmur i kjeller som ble gjenpusset etter befaringen. Dette er sprekker som er påregnelig ved denne type mur og jevnlig vedlikehold av overflater anbefales/ er påregnelig da dette kan oppstå ved mindre bevegelser. TG-2 er satt pga. registrerte forhold.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser over tid anbefales, for å kartlegge om det er pågående eller stabilt.

Rom under terreng

Vinduer og dører

Oppsummering

Kjelleren er en grovkjeller med støpt gulv og fritt eksponerte yttervegger mot terreng. Ved fuktsøk i overflater/ gulv på grunn ble det indikert forhøyede fuktverdier i betonggulv. Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer slik den fremstår i dag og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater for å ivareta best mulig vilkår for uttørrking. Det ble registrert sprekk i betonggulv, vurderes ikke å være vesentlig, men det gjøres likevel oppmerksom på forholdet. TG-2 er satt pga. registrerte forhold.

Anbefalte tiltak

Ved evt. endret bruk av kjeller må evt. fuktsikringstiltak påregnes og materialvalg vies ekstra oppmerksomhet. Før evt. tiltak må dette sees i sammenheng med forhold omtalt i pkt. Drenering.

Oppsummering

Vinduer fremstår i god tilstand, alder tatt i betrakning. Ved stikkprøvekontroller av valgte vinduer ble det stedvis registrert harde tettelist, enkelte vinduer har hard åpne/ lukkemekanisme. Det er synlige glipper mellom vinduer og karm i enkelte kjellervinduer. Det er etter befaringsdagen foretatt tetting utvendig og innvendig av kjellervindu, dokumentert med bilde. Noe justering er foretatt etter befaring. Eldre vinduer med kobla glass og enkelt glass tilfredsstiller ikke dagens krav/ forventning til energieffektivitet. Det registreres at det er etablert beslag på innerste del på vanneser/ vannbord, der det er skiftet kledning. Eldre omramming har ikke beslag på vannbord/ vannese og det forutsettes ekstra tetting bak omramming. TG-2 er satt pga. alder.

Anbefalte tiltak

Bygningen har antikvarisk verdi klasse B, noe som kan medføre økonomisk konsekvens ved utskifting av vinduer i fremtiden. Justering av vinduer/ hasper med hard åpne/ lukkemekansime, utskifting av harde tettelist og bedre tetting av kjellervinduer anbefales. Hyppige vedlikeholdsintervaller anbefales. Løpende vurdere utskifting av eldre vinduer mtp. energieffektivitet anbefales, men det bør undersøkes med kommunen ift. valg/ mulighet for dette da bygget er vernet.

Yttervegger

Oppsummering

Det ble foretatt stikkprøvekontroller av lufting og musetetting i bunn av kledning. Deler av kledningen er etablert hovedsakelig direkte på treplank (svillebrett/ vannbrett) uten luftespalte. Dette vil medføre større risiko for sen uttørrking og råteskader. Kledning er stedvis avsluttet tett ned mot beslag med påfølgende økt risiko for fuktopptrekk og redusert levetid på kledningen/ økt vedlikeholdsintervall. Ingen synlige råteskader ble registrert på befaringsdagen. Det var noe gjenstående arbeid med yttervegg/ kledning i kjellernedgang på befaringsdagen. TG-2 er satt pga. stedvis manglende luftespalte.

Anbefalte tiltak

Etablering av luftespalte der dette mangler og løpende vurdere å øke avstanden til beslag anbefales.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det ble registrert svai/ nedbøy i takflater, synlig fra bakkenivå. Svai/nedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner. Det registreres ingen synlige luftespalter i raftkasser, det er ukjent om/ hvordan evt. tiltenkt lufting er ivaretatt. TG-2 er satt pga. svai/ nedbøy i takflater.

Taktekking: Tak over inngangsparti

Oppsummering

Selger opplyser at beslag ble skiftet i 2025. Det ble foretatt en visuell besiktigelse fra vindu i 2. etg. Ukjent årstall på selve taktekkingen, men antas å ha passert halvparten av forventet brukstid, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. TG-2 er satt pga. antatt oppnådd alder.

Utstyr på tak

Anbefalte tiltak

Det anbefales å søke konkret kjennskap til årstall, da taktekkingen også er en bygningsdel med begrenset levetid, spesielt undertaket.

Oppsummering

Det er ikke etablert snøfangere på taket.
TG-2 er satt pga. manglende snøfangere på tak.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere snøfangere på taket iht. krav.
Ytterligere undersøkelser om takkonstruksjonen tåler belastningen av snøfangere anbefales, før en evt. etablering av dette.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenet har omluft med kullfilter (resirkulasjon av luft). Selv om moderne varianter av disse har god effekt må det installeres avtrekk som føres ut av boligen (utskifting av luft) for å tilfredsstille krav til TG 1 eller TG 0.
Kullfiltervifte var ikke tilkoblet og ble derfor ikke funksjonstestet på befaringsdagen.

Toalettrom: 1. etg

Oppsummering

Selger opplyser at toalettrom ble oppgradert i 2025.
Rommet har gulvmontert toalett, servant og naturlig ventilering.
TG-2 er satt pga. naturlig ventilering iht. standardens krav til avtrekk på toalettrom.

Anbefalte tiltak

Om avviket skal lukkes/ være iht. referansenivå må mekanisk avtrekk etableres.

Toalettrom: Kjeller

Oppsummering

Det er etablert et toalettrom i kjeller med malt betonggulv, malte vegger og malt himling. Av utstyr er det etablert gulvmontert toalett og naturlig ventilering.
TG-2 er satt pga. naturlig ventilering iht. standardens krav til avtrekk på toalettrom.

Anbefalte tiltak

Om avviket skal lukkes/ være iht. referansenivå må mekanisk avtrekk etableres. Behandling/ overflatebehandling av gulv anbefales.

Trapp

Oppsummering

Rekkverk er lavere enn 90cm, åpning i rekkverk er større enn 10cm og det mangler håndløper langs vegger iht. dagens forskriftskrav.
TG-2 er satt pga. avvik iht. dagens forskriftskrav.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må det utføres tiltak for å tilfredsstille dagens krav.

Avløpsrør

Oppsummering

Selger opplyser at mesteparten av innvendige avløpsrør ble skiftet i 2025. Det er eldre ukjent årstall på deler av avløpsrør på toalettrom i kjeller og i vaskekjeller, resterende er opplyst å være skiftet. Eldre avløpsrør fra gulv til himling i vaskekjeller opplyses å være frakoblet. Avløpsrør fra boligen og ut ligger under bakken og er ikke synlig for kontroll/ vurdert, men det opplyses at nytt utvendig avløpsrør ble koblet til eksisterende avløp under inngangsparti.
TG-2 er satt pga. alder på de eldste delene/ tilkoblingspunkter i kjeller.

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll og ettersyn pga. alder på eldre deler anbefales.

Vannledninger

Oppsummering

Selger opplyser at mesteparten av innvendige vannledninger ble skiftet i 2025. Det er enkelte eldre ukjent årstall på deler av vannledninger/ tilkobling i kjeller. Vannledninger fra boligen og ut ligger under bakken og er ikke synlig for kontroll/ vurdert, men det opplyses at nytt utvendig vannledning ble koblet/ skjøtet til eksisterende vannledning rett utenfor vegg på vestsida.
TG-2 er satt pga. alder på de eldste delene/ tilkoblingspunkter i kjeller.

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll og ettersyn pga. alder på eldre deler anbefales.

Øvrig: Vaskekjeller

Oppsummering

Ved enkel nivellering ble det registrert fall til eldre støpejernssluk. Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom, blant annet pga. manglende tettesjikt i definerte våtsoner. Rommet vurderes likevel å fungere som tiltenkt men fritt vann på gulv/ vegger bør unngås. Det kan med fordel etableres mekanisk avtrekk.
TG-2 er satt pga. at rommet ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom og alder ved sluk.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Loftet er en lukket konstruksjon og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å kontrollere byggemetode og materialvalg som lufting, isolasjon eller dampsperre.
Dokumentasjon vedrørende omfang og utførelse ved innredning av 2. etg i 2025 kan fremlegges av selger. TGiU ser satt pga. manglende inspeksjonsmulighet.

Varmesentral

Oppsummering

Det ble etablert en luft-til-luft varmepumpe på stue i 1. etg. i 2025.
Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av varmepumpa.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger
Dagens bruk er kontrollert mot tegninger fra oktober 1929. Det registreres mindre avvik som omhandler blant annet annet at det er i 2. etasje inntegnet flere kott (tilleggsdel) på samtlige rom som i dag er benyttet som hoveddel. I prinsippet er dette søknadspliktig bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.
Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest i kommunalt arkiv.
Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter
Vinduer i 2. etg tilfredsstiller ikke krav til størrelse (mindre enn 50cm bredde ved åpning) for rømning. Åpninger måles til ca. 44,5cm. Dagens krav er rømning fra annenhvert rom i tillegg til adkomst til trapp.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
13.6.2025	18.6.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Nordic Estate AS v/ Roger Kent Ibenhard	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei			

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:

Kjartan Korshavn

Telefon:

416 05 438

Firma:

Takst-Forum Trøndelag AS

Epost:

kk@tft.no

Adresse:

Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal

TAKST-
FORUM
TRØNDELAG

Egne premisser: Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er basert på gjennomsnittlig levealder for den enkelte bygningsdel. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Tilstandsgrad 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.
--

Informasjon om boligen

Adresse:	Thomas Hirsch gate 21, 7067 Trondheim					
Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	411	Bruksnr:	211	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1850 - Tegninger er datert 1929, det finnes opplysninger som tilsier at bygget ble oppført i ca. 1850, uten at dette er ytterligere dokumentert.					
Boligtype:	Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen: Enebolig oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd med liggende panel. Taket er et saltak, og er tekket med takstein og metallplater. Skiferstein over inngangsparti. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer i en kombinasjon av enkelt glass, koblet glass, 2 lags glass og 2+1-lags glass.
--

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	99	99	0	0	0
1. etasje	117	117	0	0	0
2. etasje	91	91	0	0	0
Totalt m²	307	307	0	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	107	91	16
Totalt m²	107	91	16

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	99	99	0	4 boder og toalettrom.	
1. etasje	117	114	3	Entré, WC, gang/ trapp, 2 stuer, spisestue og kjøkken.	Garderobe.
2. etasje	91	91	0	Gang, bad, 4 soverom og stue.	
Totalt m²	307	304	3		

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet i 2. etasje er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (gulvareal).

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Fuktsøk i kjellergulv viser indikasjoner på fukttransport/ kapillært opptrekk.

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

Oppsummering av drenering	TG-2
Det ble fremlagt bildedokumentasjon fra entreprenør ifbm. oppgradering av dreneringen i 2022. Grunnmur er utvendig sprøyteisolert foruten kjellernedgang/ mot inngangsparti. Det er ikke benyttet tradisjonell grunnmursplast. Billedokumentasjon, øvrig dokumentasjon og omfang på oppgraderingen kan fremlegges av selger.	
Det ble foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på forhøyede fuktverdier i kjellergulv. Dette er symptom på fuktgjennomgang som normalt skyldes redusert funksjon i fuktsikringen, og trolig i hovedsak fuktighet fra grunnmasser under boligen da nye drenerør og drencmasser med etterisolering ble foretatt i 2022. TG-2 er likevel satt pga. registrerte forhold, selv om store deler av bygningsdelen er oppgradert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For videre omtale se pkt. Rom under terreng.	

6.2 Grunnmur og fundament

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

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det er ukjent om påviste skjevheter omtalt i pkt. Etasjeskille har årsak i sviktende fundamentering og kan ikke avdekkes uten ytterligere undersøkelser. Det ble registrert stedvis riss/ sprekker i grunnmur i kjeller som ble gjenpusset etter befaringen. Dette er sprekker som er påregnelig ved denne type mur og jevnlig vedlikehold av overflater anbefales/ er påregnelig da dette kan oppstå ved mindre bevegelser. TG-2 er satt pga. registrerte forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser over tid anbefales, for å kartlegge om det er pågående eller stabilt.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Kjelleren er en grovkjeller med støpt gulv og fritt eksponerte yttervegger mot terreng. Ved fuktsøk i overflater/ gulv på grunn ble det indikert forhøyede fuktverdier i betonggulv. Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer slik den fremstår i dag og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater for å ivareta best mulig vilkår for uttørring. Det ble registrert sprekk i betonggulv, vurderes ikke å være vesentlig, men det gjøres likevel oppmerksom på forholdet. TG-2 er satt pga. registrerte forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved evt. endret bruk av kjeller må evt. fuktsikringstiltak påregnes og materialvalg vies ekstra oppmerksomhet. Før evt. tiltak må dette sees i sammenheng med forhold omtalt i pkt. Drenering.	

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med i en kombinasjon av koblet glass, enkelt glass og 2+1-lags glass. 2+1 lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det registres 3 vinduer i 1. etg og 2 vinduer i kjeller som av nyere årstall, resterende vinduer er av eldre ukjent årstall/ trolig, fra opprinnelig byggeår. Selger opplyser at eldre vinduer nylig er pusset og malt.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

6.5 Yttervegger



Manglende luftespalte mot sylstokk.

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Vinduer fremstår i god tilstand, alder tatt i betrakning. Ved stikkprøvekontroller av valgte vinduer ble det stedvis registrert harde tettelister, enkelte vinduer har hard åpne/ lukkemekanisme. Det er synlige glipper mellom vinduer og karm i enkelte kjellervinduer. Det er etter befaringsdagen foretatt tetting utvendig og innvendig av kjellervindu, dokumentert med bilde. Noe justering er foretatt etter befaring. Eldre vinduer med kobla glass og enkelt glass tilfredsstiller ikke dagens krav/ forventning til energieffektivitet. Det registreres at det er etablert beslag på innerste del på vanneser/ vannbord, der det er skiftet kledning. Eldre omramming har ikke beslag på vannbord/ vannese og det forutsettes ekstra tetting bak omramming. TG-2 er satt pga. alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bygningen har antikvarisk verdi klasse B, noe som kan medføre økonomisk konsekvens ved utskifting av vinduer i fremtiden. Justering av vinduer/ hasper med hard åpne/ lukkemekansime, utskifting av harde tettelister og bedre tetting av kjellervinduer anbefales. Hyppige vedlikeholdsintervaller anbefales. Løpende vurdere utskifting av eldre vinduer mtp. energieffektivitet anbefales, men det bør undersøkes med kommunen ift. valg/ mulighet for dette da bygget er vernet.	

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at deler av utvendige fasader ble oppgradert i 2006 av tidligere eier, uten at dette er dokumentert og 2025. Eldre ukjent årstall på resterende. Bilder/ dokumentasjon og omfang av utskiftinger av kledning/ yttervegg i 2025 kan fremlegges av selger.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det ble foretatt stikkprøvekontroller av lufting og musetetting i bunn av kledning. Deler av kledningen er etablert hovedsakelig direkte på treplank (svillebrett/ vannbrett) uten luftespalte. Dette vil medføre større risiko for sen uttørring og råteskader. Kledning er stedvis avsluttet tett ned mot beslag med påfølgende økt risiko for fuktopptrekk og redusert levetid på kledningen/ økt vedlikeholdsintervall. Ingen synlige råteskader ble registrert på befaringsdagen. Det var noe gjenstående arbeid med yttervegg/ kledning i kjellernedgang på befaringsdagen. TG-2 er satt pga. stedvis manglende luftespalte.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av luftespalte der dette mangler og løpende vurdere å øke avstanden til beslag anbefales.	

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-IU	
Loftet er en lukket konstruksjon og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å kontrollere byggemetode og materialvalg som lufting, isolasjon eller dampsperre. Dokumentasjon vedrørende omfang og utførelse ved innredning av 2. etg i 2025 kan fremlegges av selger. TGiU ser satt pga. manglende inspeksjonsmulighet.	

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det opplyses at renner, nedløp og beslag ble oppgradert ifbm. oppgradering av taktekingen i ca. 2006 av tidligere eier, uten at dette er dokumentert.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Ingen vesentlige/ synlige avvik ble registrert.	

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av takkonstruksjon	
TG-2	
Det ble registrert svai/ nedbøy i takflater, synlig fra bakkenivå. Svai/nedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner. Det registreres ingen synlige luftespalter i raftkasser, det er ukjent om/ hvordan evt. tiltenkt lufting er ivaretatt. TG-2 er satt pga. svai/ nedbøy i takflater.	

6.9 Taktekking: Hovedtak

Type tekking	Takstein, Metallplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at taktekkingen ble oppgradert i ca. 2006 av tidligere eier, uten at dette er ytterligere dokumentert.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Det var ikke tilrettelagt for besiktigelse av taktekkingen på befaringsdagen og det ble utført en visuell besiktigelse fra bakkenivå. Det ble registrert stedvis mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Ingen synlige skader/ avvik ble registrert fra bakkenivå forøvrig. Ytterligere undersøkelser anbefales på taket for å avdekke faktisk tilstand på bygningsdelen/ deler som ikke er synlig fra bakkenivå.	

6.10 Taktekking: Tak over inngangsparti

Type tekking	Skiferstein
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av taktekking	TG-2
Selger opplyser at beslag ble skiftet i 2025. Det ble foretatt en visuell besiktigelse fra vindu i 2. etg. Ukjent årstall på selve taktekkingen, men antas å ha passert halvparten av forventet brukstid, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. TG-2 er satt pga. antatt oppnådd alder.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å søke konkret kjennskap til årstall, da taktekkingen også er en bygningsdel med begrenset levetid, spesielt undertaket.

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-2
Det er ikke etablert snøfangere på taket. TG-2 er satt pga. manglende snøfangere på tak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere snøfangere på taket iht. krav. Ytterligere undersøkelser om takkonstruksjonen tåler belastningen av snøfangere anbefales, før en evt. etablering av dette.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Etasjeskille og gulv i kjeller har store skjevheter. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Maksimal skjevhet ble målt til ca. 11,5cm i kjeller, ca. 4cm i 1. etg og ca. 4,5cm i 2. etg. Selger har foretatt oppretting av enkelte gulv i boligen, omfanget og dokumentasjon vedrørende dette kan fremlegges av selger. TG-3 er satt pga. totalt avvik over 30mm og lokalt avvik over 20mm iht. standardens krav til måleavvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å kartlegge om påviste skjevheter er pågående eller stabilt må det foretas ytterligere undersøkelser over tid. Eventuelle tiltak/ oppretting vurderes deretter. Det er ikke foretatt kostnadsoverslag da det ikke er vurdert å være behov for strakstiltak. Kostnad avhenger også av årsak og evt. tiltak. Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	
Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Peis
Dersom elementpipe – er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Boligen har 2 skorsteiner av teglstein. Selger opplyser at røykløp ble rehabilitert med nye røykrør i 2024. Dokumentasjon kan fremlegges av selger. Det er ikke fremlagt rapport fra brann/ feiervesen og det er ukjent om det foreligger pålegg på fyringsanlegget. Ingen synlige avvik ble registrert.	

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-0
Kjøkkeninnredning fra 2025 og er ubrukt. Ingen synlige avvik ble registrert.	
Avtrekk	
Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Kjøkkenet har omluft med kullfilter (resirkulasjon av luft). Selv om moderne varianter av disse har god effekt må det installeres avtrekk som føres ut av boligen (utskifting av luft) for å tilfredsstille krav til TG 1 eller TG 0. Kullfiltervifte var ikke tilkoblet og ble derfor ikke funksjonstestet på befaringsdagen.	

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Dagens bruk er kontrollert mot tegninger fra oktober 1929. Det registreres mindre avvik som omhandler blant annet annet at det er i 2. etasje inntegnet flere kott (tilleggsdel) på samtlige rom som i dag er benyttet som hoveddel. I prinsippet er dette søknadspliktig bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest i kommunalt arkiv.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Vinduer i 2. etg tilfredsstiller ikke krav til størrelse (mindre enn 50cm bredde ved åpning) for rømning. Åpninger måles til ca. 44,5cm. Dagens krav er rømning fra annenhvert rom i tillegg til adkomst til trapp.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Toalettrom: 1. etg

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Selger opplyser at toalettrom ble oppgradert i 2025. Rommet har gulvmontert toalett, servant og naturlig ventilering. TG-2 er satt pga. naturlig ventilering iht. standardens krav til avtrekk på toalettrom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Om avviket skal lukkes/ være iht. referansenivå må mekanisk avtrekk etableres.	

6.17 Toalettrom: Kjeller

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
---	-----

Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Det er etablert et toalettrom i kjeller med malt betonggulv, malte vegger og malt himling. Av utstyr er det etablert gulvmontert toalett og naturlig ventilering. TG-2 er satt pga. naturlig ventilering iht. standardens krav til avtrekk på toalettrom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Om avviket skal lukkes/ være iht. referansenivå må mekanisk avtrekk etableres. Behandling/ overflatebehandling av gulv anbefales.	

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendige trapper er lukkede tretrapper.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Rekkverk er lavere enn 90cm, åpning i rekkverk er større enn 10cm og det mangler håndløper langs vegger iht. dagens forskriftskrav. TG-2 er satt pga. avvik iht. dagens forskriftskrav.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må det utføres tiltak for å tilfredsstille dagens krav.	

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

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

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Selger opplyser at mesteparten av innvendige avløpsrør ble skiftet i 2025. Det er eldre ukjent årstall på deler av avløpsrør på toalettrom i kjeller og i vaskekjeller, resterende er opplyst å være skiftet. Eldre avløpsrør fra gulv til himling i vaskekjeller opplyses å være frakoblet. Avløpsrør fra boligen og ut ligger under bakken og er ikke synlig for kontroll/ vurdert, men det opplyses at nytt utvendig avløpsrør ble koblet til eksisterende avløp under inngangsparti. TG-2 er satt pga. alder på de eldste delene/ tilkoblingspunkter i kjeller.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig kontroll og ettersyn pga. alder på eldre deler anbefales.	

6.20 Vannledninger

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

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Selger opplyser at mesteparten av innvendige vannledninger ble skiftet i 2025. Det er enkelte eldre ukjent årstall på deler av vannledninger/ tilkobling i kjeller. Vannledninger fra boligen og ut ligger under bakken og er ikke synlig for kontroll/ vurdert, men det opplyses at nytt utvendig vannledning ble koblet/ skjøtet til eksisterende vannledning rett utenfor vegg på vestsiden. TG-2 er satt pga. alder på de eldste delene/ tilkoblingspunkter i kjeller.	

6.21 Elektrisk

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig kontroll og ettersyn pga. alder på eldre deler anbefales.	

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at anlegget ble rehabilitert i 2025 foruten eldre ukjent årstall på hovedinntak i kjeller.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-1
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av en registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet for å vite faktisk tilstand på el-anlegget. Det er fremlagt samsvarserklæring for "Total rehabilitering av bolig. 1, 2 og kjeller etasje" datert 12.06.2025. Anlegget er ikke videre vurdert av undertegnede, det henvises til dokumentasjon fra Melhus elektro som samsvarserklæring, sluttkontroll og risikovurdering som omtaler arbeidene som er utført på anlegget.	

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Når var siste service på anlegget?	2025
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral	TG-IU
Det ble etablert en luft-til-luft varmpumpe på stue i 1. etg. i 2025. Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av varmepumpa.	

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	Vaskekjeller
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	2025
Størrelse	190 liter
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-0
Varmtvannsbereder var under befaringsdagen midlertidig tilkoblet skjøteledning. Ingen synlige avvik ble registrert.	

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	
Ventileringen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk. For videre omtale angående ventilering på våtrom, kjøkken og toalettrom, se respektive punkter.	

TG-1

Overflate

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

Oppsummering av overflater

TG-0

Dør er plassert i våtsone, men er ikke utsatt for vannsprut.
Ingen synlige avvik ble registrert.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
Ingen synlige avvik ble registrert.	

TG-0

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert innfellbare dusjdører, servant i servantskap og gulvmontert toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-0

Ingen synlige avvik ble registrert.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-0

Avtrekk fungerte ved enkel funksjonstest.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt

TG-0

Hulltaking ble ikke foretatt da det er vurdert som unødvendig siden badet er nytt og ikke tatt i bruk.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremlagt bilder tatt under oppføring, FDV-dokumentasjon og beskrivelse av utført arbeid av utførende håndverkere.	

Beskrivelse
Vaskekjeller med malt betonggulv, malte vegger og malt himling. Rommet har opplegg for vaskemaskin, rørfordelerskap, naturlig ventilering og varmtvannsbereder.

6.27 Krypkjeller

Oppsummering av øvrig	TG-2
Ved enkel nivellering ble det registrert fall til eldre støpejernssluk. Rommet tilfredsstillers ikke dagens krav til våtrom, blant annet pga. manglende tettesjikt i definerte våtsoner. Rommet vurderes likevel å fungere som tiltenkt men fritt vann på gulv/ vegger bør unngås. Det kan med fordel etableres mekanisk avtrekk. TG-2 er satt pga. at rommet ikke tilfredsstillers dagens krav til våtrom og alder ved sluk.	

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.28 Støttemur

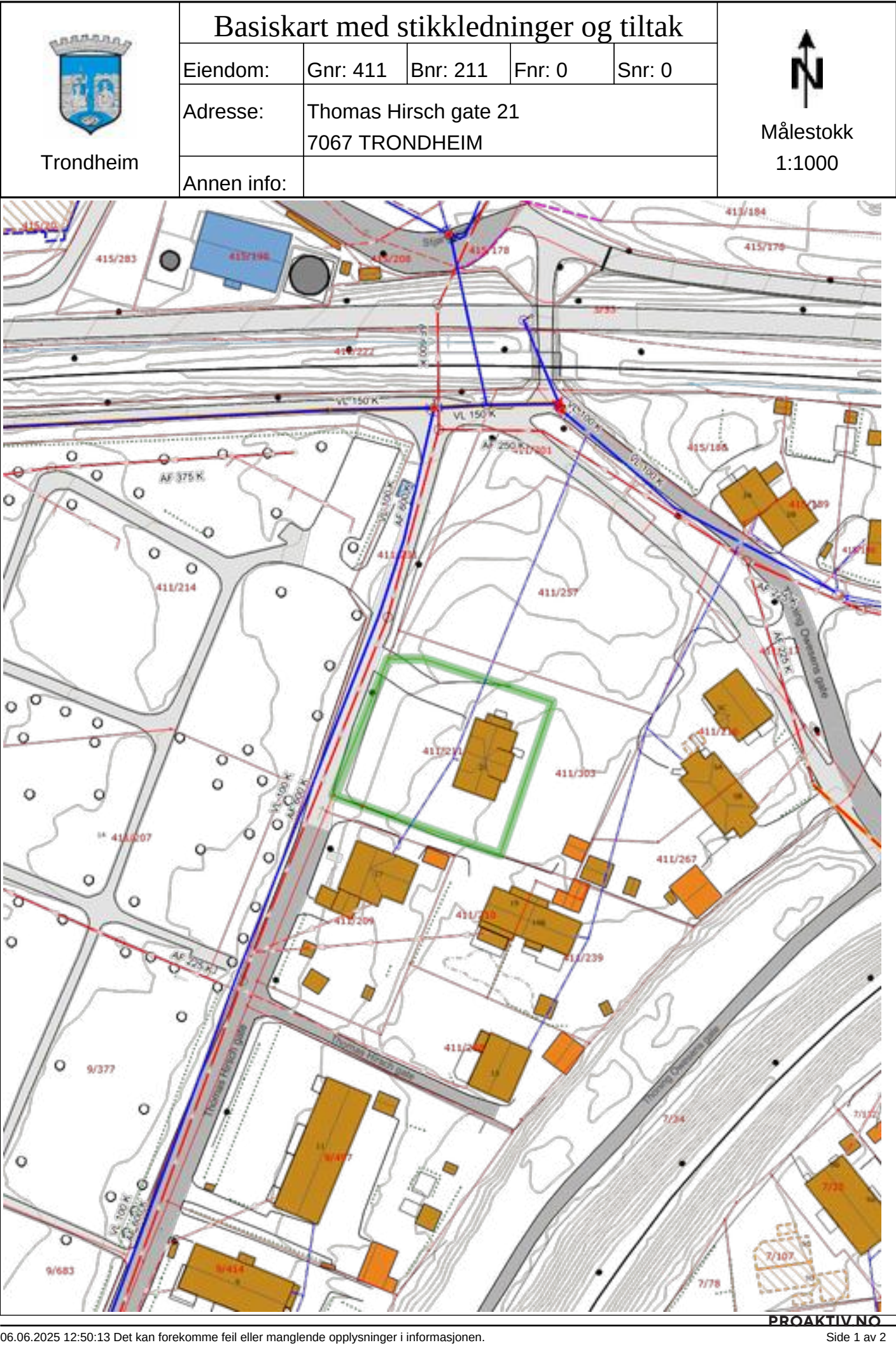
Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.29 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------



Tegnforklaring

- Innmålt tre

Teiggrense dårlig nøyaktighet

Skap

Mønelinje

Taksprang

Gjerde

Skjerm

Annet vegareal avgrensning

Vegdekkekanth på bru

Søknad om deling etter 2014 (linje)

Udefinerte bygg

Annen næring

Matrikelnummer

Annet vegareal avgrensning

Vegdekkekanth på bru

Kommunalveg gatenavn .

Høydekurve

Høydekurve

Veg

Trapp
- Hekk

Teiggrensepunkt

Bygningsdelelinje

Takkant

Trapp inntill bygg

Frittstående mur

Midtlinje bane

Vegbom

Traktorveg

Godkjent delesak - Ikke matrikelført (linje)

Bolig

Husnummer

Midtlinje bane

Vegbom

Traktorveg

Privatveg gatenavn .

Forsenkningskurve

Gang- og sykkelveg på bru

Bru

Seksjonert grunneiendom
- Teiggrense god nøyaktighet

Mast

Bygningslinje

Takoverbyggkant

Veranda

Loddrett mur

Midtlinje bane på bru

Vegdekkekanth symbol

Byggetiltak

Takoverbygg

Garasje og uthus

Husnummer med bokstav

Midtlinje bane på bru

Vegdekkekanth symbol

Riksveg gatenavn .

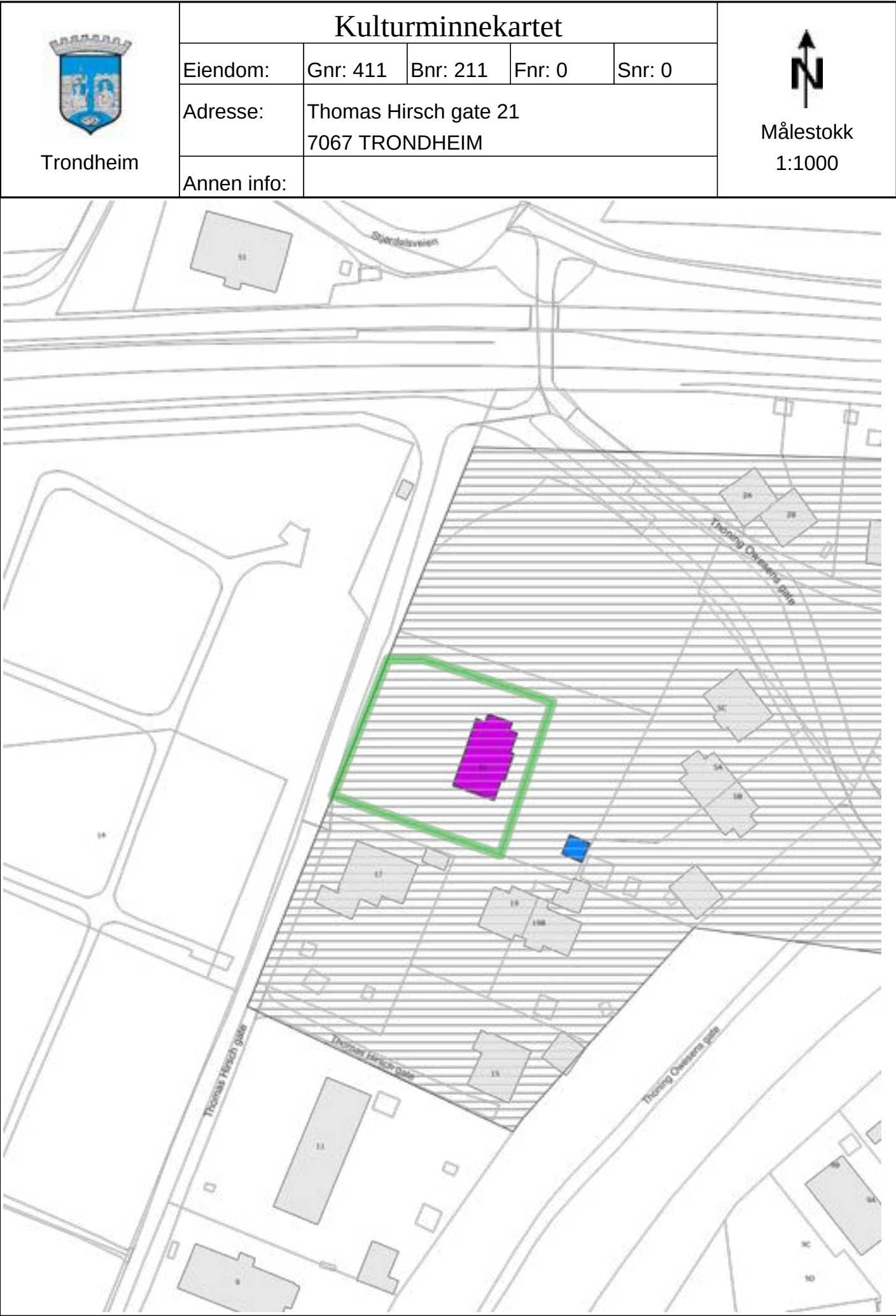
Kanal og grøft

Forsenkningskurve

Gang- og sykkelveg

Tank

Eiendomsinfo



Tegnforklaring

- Hensynssone i
Kommuneplanens arealdel

Bygningsinfo matrikkel

Eiendomsgrenser

Kanal og grøft

Veg

Riksveg gatenavn .
- C: Antikvarisk verdi

Fotolenker

Udefinert bygning

Jernbane

Husnummer

Kommunalveg gatenavn .
- B: Høy antikvarisk verdi

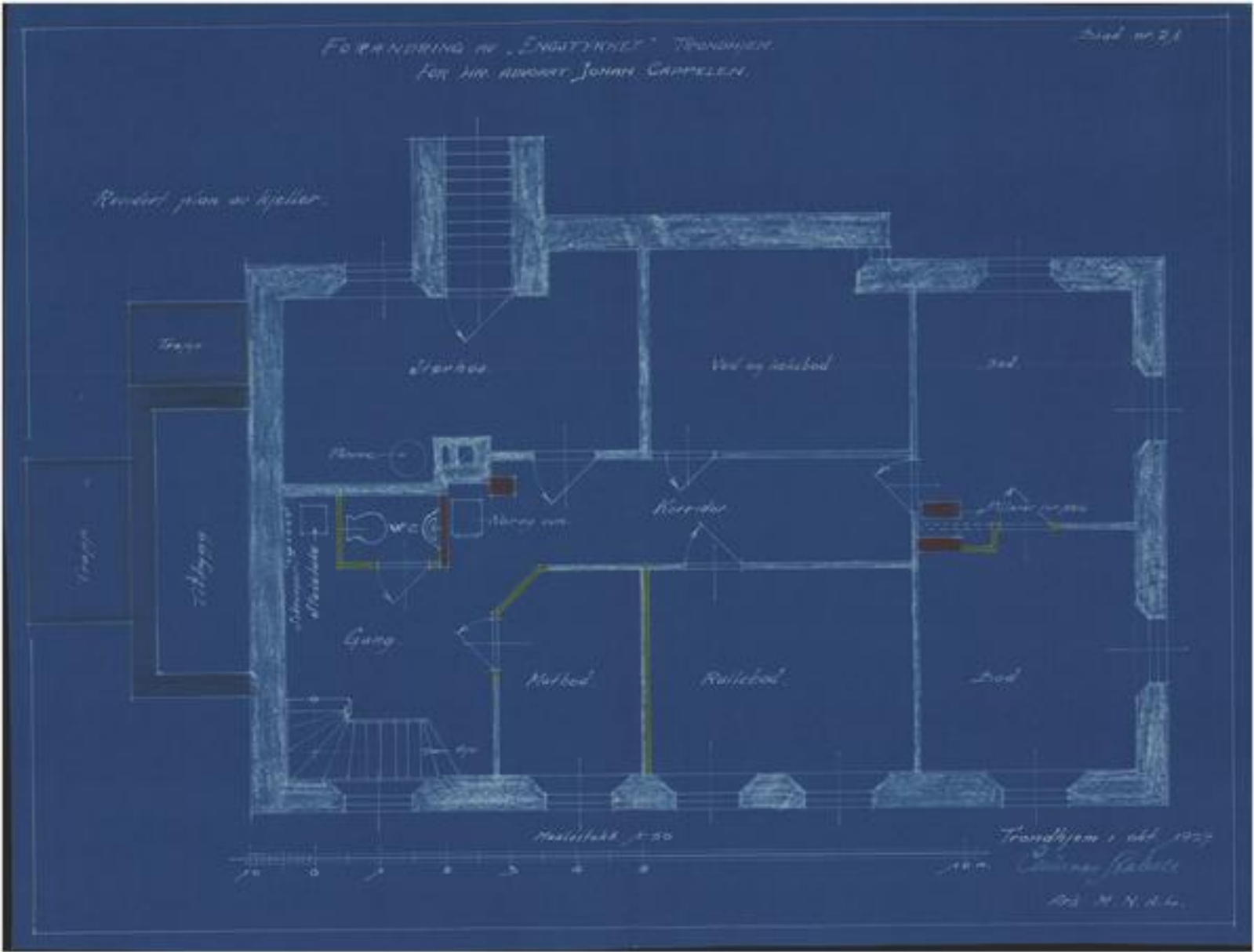
InfoAksomhet

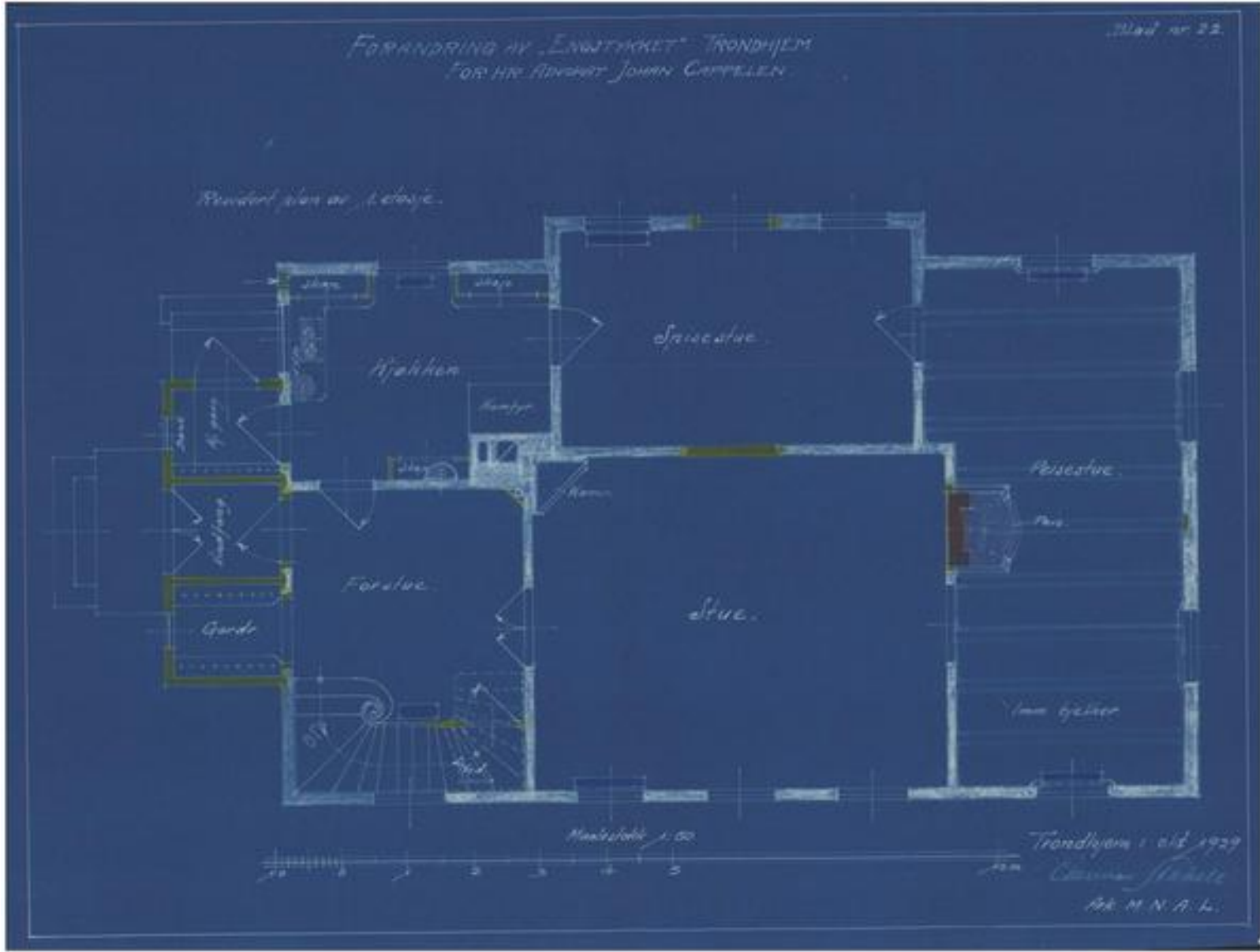
Bygning

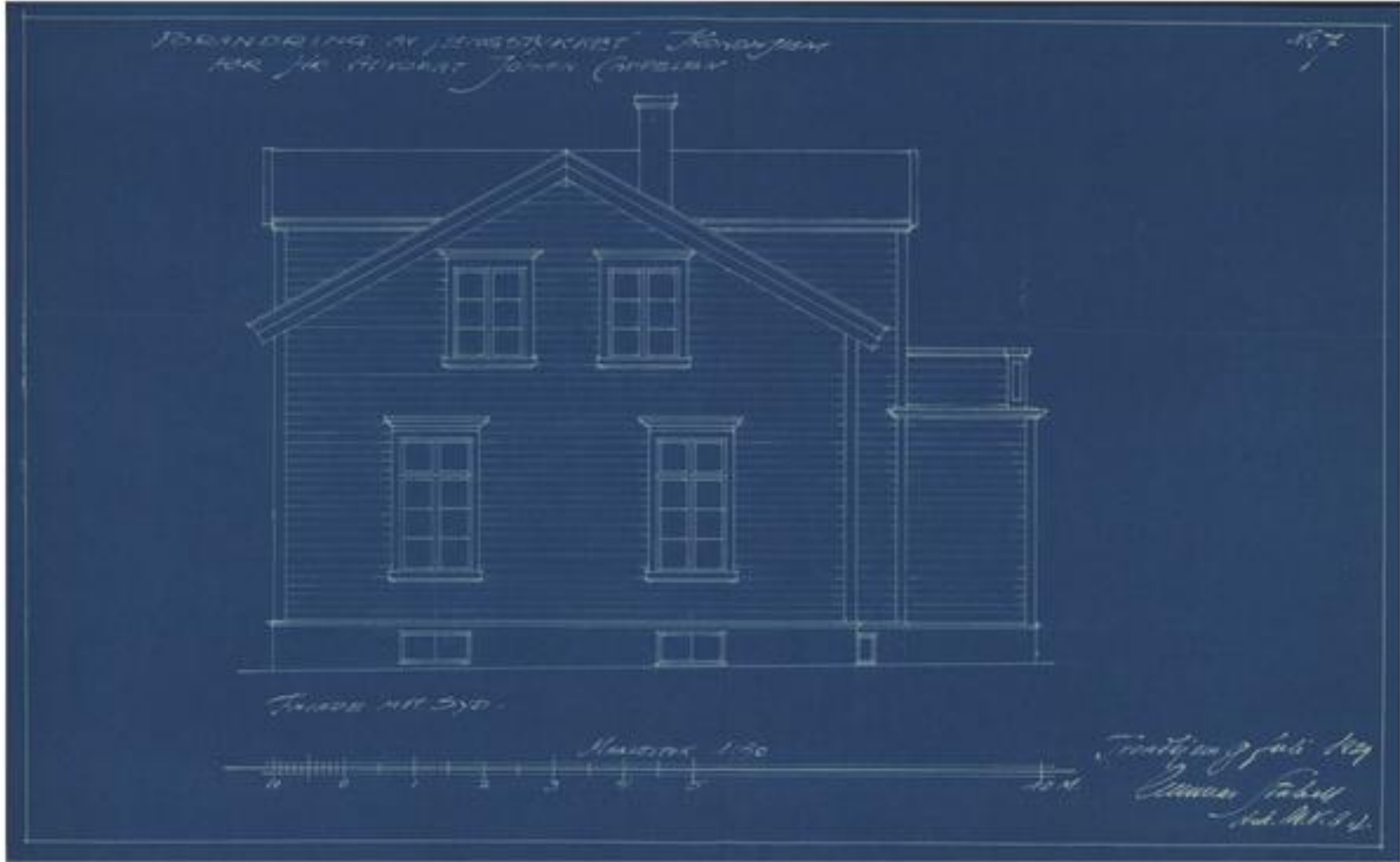
Gang- og sykkelveg

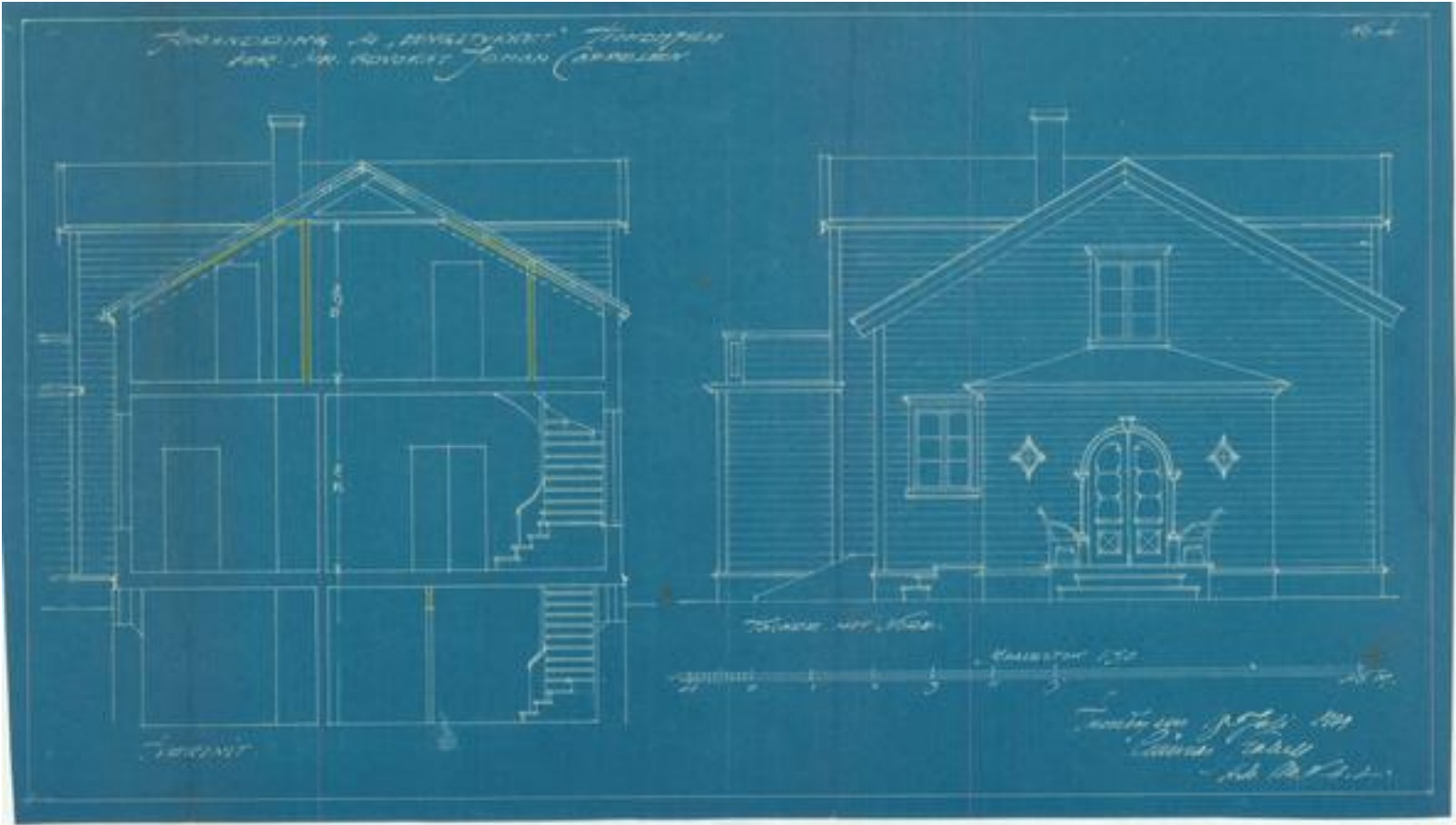
Husnummer med bokstav

Privatveg gatenavn .



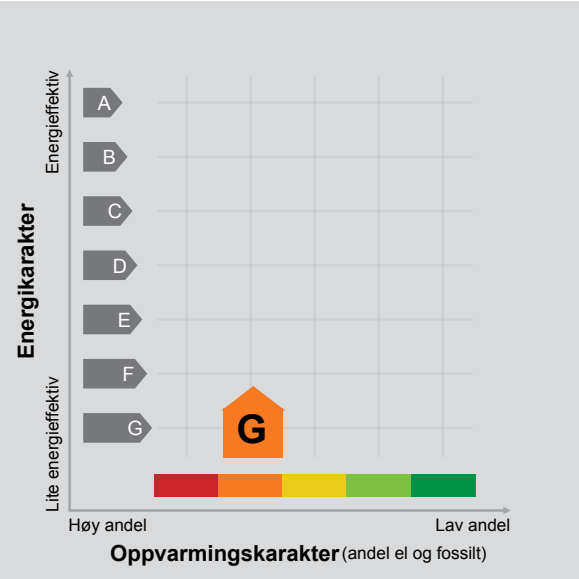






ENERGIATTEST

Adresse	Thomas Hirsch gate 21
Postnummer	7067
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	411
Bruksnummer	211
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	182127388
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-135789
Dato	16.06.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

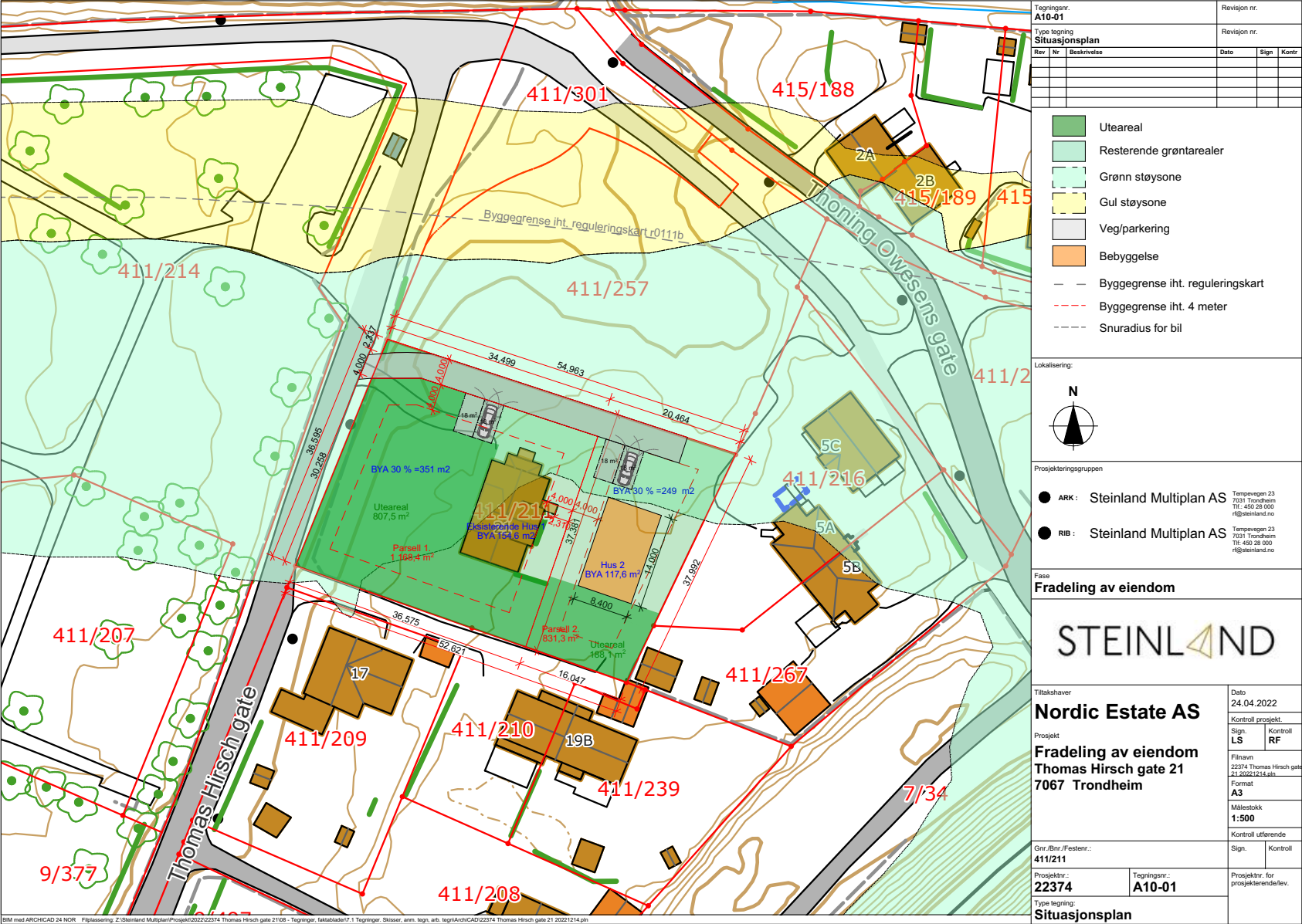
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Tiltak utendørs
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1850
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	307
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895) eller svarer@enova.no.

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 22: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 23: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

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.



Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen
du trenger!



Unngå
bekymring
og stress



Spar
verdifull
tid



Få
advokatkostnadene
dekket

NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillings-løsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 8 500

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 16 900

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på
soderbergpartners.no/eiendom

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. 211, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 79250178
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

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, 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 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.



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