

# Clara Holsts veg 6



## Innhold

5

Velkommen til Clara Holsts veg 6

---

6

Nøkkelinformasjon

---

14

Eiendommen

---

23

Tekniske dokumenter

---



Velkommen til

# Clara Holsts veg 6

**Stor eiendom på hele 1 254 kvm. med potensiale i attraktivt og veletablert boligstrøk.**

Eiendom med stor, flat eiendomstomt i et attraktivt område!

Av kvaliteter nevnes:

- Frittliggende enebolig med betydelige behov for renovering.
- Anneks/uthus (tidligere butikk) med enkel standard.
- Stor tomt på hele 1254 kvm. med antatt utviklingspotensiale.
- Lett skrånet tomt med gode solforhold.
- Veletablert boligområde.
- Gode servicefasiliteter (Valentinlyst senter) i nærheten.
- Hyppige bussavganger like ved.



## Clara Holsts veg 6

Prisantydning	7 950 000
Omkostninger	199 840
Totalpris	8 149 840

Bruksareal	81 m <sup>2</sup>
BRA-i	78 m <sup>2</sup>
BRA-e	3 m <sup>2</sup>
TBA	20 m <sup>2</sup>
Soverom	1
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	1 254 m <sup>2</sup>
Byggeår	1911





# Kontakt vår megler

Nylander &Partners, Trondheim Sentrum



**Jahn Dalheim**

Eiendomsmegler

928 06 258

[jahn.dalheim@nylanderpartners.no](mailto:jahn.dalheim@nylanderpartners.no)

**& NYLANDER  
PARTNERS**

Gryta 2 B, 7010 Trondheim



Velkommen til Clara Holsts veg 6! Frittliggende enebolig på stor eiendomstomt.



Stor og lett skrånet eiendomstomt på hele 1254 m<sup>2</sup> med antatte fradelings- og utviklingsmuligheter.



Veletablert boligfelt med kort vei til det meste.



Eiendommen består av en eldre enebolig og et uthus som fra gammelt av ble brukt som butikk.



Solrik tomt i frodige omgivelser.



Sentral beliggenhet midt mellom Persaunet og Tyholt



Ca 7-10 minutter fra sentrum.



Valentinslytsenteret ligger kun en kort gåtur fra boligen. Her finner man dagligvarebutikk, frisør, bakeri, vinmonopol mm.



Eiendommen ligger sentralt til ved Tyholt.



Oversiktsbilde.



Oppgradert vei med sykkelfelt.



Kort avstand til sentrum av Trondheim.

# Eiendommen

# Om boligen

## Arealer

Totalt bruksareal: 81,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 78,0 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 3,0 m<sup>2</sup>
- GUA: 46 m<sup>2</sup>
- ALH: 11 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 20,0 m<sup>2</sup>

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

## Beliggenhet

Eiendommen ligger i et populært område på Tyholt. Området betyr i hovedsak av ene/tomannsboliger, og passer godt for alle aldersgrupper.

Skoler og barnehager.

Det er kort vei til skoler og barnehager fra eiendommen. Av barneskoler har man Strindheim skole, Eberg skole og Singsaker skole, alle rundt en 15 minutters gange fra boligen. Blussvoll skole og Rosenborg skole er ungdomsskoler som ligger ca like langt unna. Strinda videregående skole ligger også en 10-12 minutters gange fra boligen. Av barnehager har man flere ulike muligheter som Hagebyen private barnehage, Persaunet barnehage og Tyholttunet barnehage, som alle ligger under 500 meter fra eiendommen.

Servicetilbud.

Kun en kort gåtur fra eiendommen finner man Valentinlystsenteret. Senteret byr på dagligvarebutikker, klesbutikk, frisør, bakeri, treningssenter, vinmonopol, bokhandel og apotek mm. Det er også take-away tjenester som Fyr Valentinlyst og Sabi Sushi ved senteret. Tyholt tårnet med Egon i toppen er også en populær restaurant i nærheten.

Kollektivtilbud.

Nærmeste bussholdeplass "Cecilie Thoresens veg" ligger kun 150 meter fra eiendommen. Herifra går det direktebuss inn til sentrum, som tar ca 15 minutter. Går man ned til Valentinlystsenteret har man et bredere utvalg av avganger også.

## Fritidstilbud

Det finnes flere idrettslag i område som tilbyr ulike aktiviteter, blant annet Freidig IL, Strindheim II og Trond IL. Idrettslagene byr på organisert aktivitet innen fotball, håndball, langrenn, allidrett, alpint mm. Idrettslagene har også tilhørende gode idrettsanlegg.

## Estenstadmarka

Det er kort vei til Estenstadmarka med gode tur og friluftsmuligheter året rundt. På vinterstid kjører Trondheim kommune opp skiløyper i lysløype regelmessig. På sommerstid er det mange flotte stier for gåturer, løpeturer og terrengsykkel. Liker du å bade finner man også populære badevann som Estenstaddammen og Tømmerholdtdammen.

## Innhold

Boligen inneholder:

1. etasje: Vindfang, baderom, soverom, stue og kjøkken.

Loft: Gang og div. innredet rom.

I tillegg finnes det et uthus på tomten.

Rombenevnelser er satt i henhold til bruk, uten hensyn til hva rommene er godkjent som.

## Adkomst

Fra Moholt:

Følg Jonsvannsveien mot byen og ta til høyre inn på Kong Øysteins veg i lyskrysset. Følg Kong Øysteins veg gjennom to rundkjøringer og ta innkjøring til venstre inn på Tyholtveien. Følg veien i ca 280 meter og ta til høyre inn på Clara Holsts veg. 80 meter inn på denne veien ligger innkjøringen til eiendommen på venstre side.

Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

## Parkering

Det er oppstillingsplass for parkering på tomten.

## Diverse

Det foreligger ikke opprinnelig godkjente plan og fasadetegninger på boligen fra byggeår i kommunens arkiver. Derved kan det ikke sies noe om hvorvidt boligen er bygget i forhold til godkjente tegninger eller ikke.

Megler har kontrollert dagens planløsning opp mot sanitærtegningene, datert 10.06.1933 (Ikke godkjente tegninger). Det bemerkes følgende avvik:

#### 1.etasje:

- Opprinnelig veranda er i dagens planløsning bod.
- Opprinnelig entre er i dagens planløsning badedrom.
- Der det er nedtrapp til kjeller er det i dag bygd terrasse.
- Opprinnelig gang er i dagens planløsning nevnt som vindfang.

#### Loft:

- Opprinnelig stue er i dagens planløsning nevnt som innredet rom.
- Opprinnelig kjøkken er i dagens planløsning nevnt som innredet rom.
- Opprinnelig værelse er i dagens planløsning nevnt som innredet rom.

Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Boligen blir tømt og ryddet før overtakelse uten ytterligere rengjøring.

#### Selgers egenerklæringsskjema

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig. Eiendommen selges fra dødsbo under offentlig skifte.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

#### Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

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:

TG 0: 0  
TG 1: 1  
TG 2: 8  
TG 3: 13  
TG IU: 1

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

#### Drenering

- Det vurderes å ikke være etablert noen form for utvendig fuktsikring av boligen. I kjeller er det påvist synlige tegn til fuktinntrekk med tilhørende skader.
- Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i påviste avvik og skader må det påregnes tiltak på utvendig fuktsikring av boligen.

#### Grunnmur og fundament

- Det er påvist betydelige skader på boligens grunnmur.
- Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i påviste avvik og skader må det påregnes tiltak på boligens grunnmur.

#### Krypkjeller

- Det er påvist betydelige skader og avvik i boligens kjeller.
- Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i påviste avvik og skader må det påregnes tiltak i boligens kjeller.

#### Balkong, terrasse, platting

- Det er påvist betydelige skader på boligens terrasse.
- Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i påviste avvik og skader må det påregnes tiltak på boligens terrasse.

#### Vinduer og dører

- Det er påvist betydelige skader på boligens vinduer og dører.
- Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i påviste avvik og skader må det påregnes tiltak på boligens vinduer og dører.

#### Yttervegger

- Det er påvist betydelige skader på boligens utvendige fasader.
- Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i påviste avvik og skader er det påregnelig med tiltak på boligens utvendige fasader

#### Loft (konstruksjonsoppbygging)

- Det er påvist betydelige skader på loft/takkonstruksjon.
- Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i påviste avvik og skader er det påregnelig med tiltak på loft/takkonstruksjon.

#### Renner og nedløp

- Det er påvist betydelige skader på renner og nedløp.
- Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i påviste avvik og skader er det påregnelig med tiltak på boligens renner og nedløp.

Takkonstruksjon

- Det er påvist betydelige skader på boligens takkonstruksjon.
- Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i påviste avvik og skader må det påregnes tiltak på boligens takkonstruksjon.

#### Taktekking

- Det er påvist betydelige skader på boligens utvendige taktekking.
- Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i påviste avvik og skader er det påregnelig med tiltak på boligens utvendige taktekking.

#### Utstyr på tak

- Det er ikke etablert påkrevd snøfangere på utvendige takflater.
- Anbefalte tiltak: Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

#### Etasjeskille og gulv på grunn

- Det er påvist betydelige skader på boligens etasjeskiller.
- Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i påviste avvik og skader er det påregnelig med tiltak på boligens etasjeskiller

#### Ildsted/Skorstein

- Det er påvist betydelige skader på boligens pipe.
- Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i påviste avvik og skader er det påregnelig med tiltak på boligens pipe. Det anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

#### Kjøkken, Overflater og innredning

- Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens kjøkken.

#### Trapp

- Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist for lavt rekkverk og for store lysåpninger.

#### Avløpsrør

- Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det deler har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

#### Vannledninger

- Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det deler har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

## Elektrisk

- Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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. Deler av boligens elektriske anlegg er av eldre ukjent dato og det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider på anlegget.

#### Varmesentral

- Varmepumpe opplyses å fungere som tiltenkt, men det er ikke fremlagt noen servicehistorikk og det er derfor ukjent om det er utført noen service etter installasjonsår.

#### Varmtvannsbereder

- Varmtvannsbereder vurderes å ha oppnådd forventet brukstid og er ikke tilfredsstillende lekkasjesikret.

#### Ventilasjon

- Boligens vurderes å ikke ha tilfredsstillende ventilering.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

#### Våtrom

- Baderommet var ikke klargjort til befaringsdagen og er derfor ikke kontrollert.

## TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

- 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 byggt teknisk forskrift.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

## Byggemåte

Enebolig oppført på grunnmur av støpt betong og stablet naturstein. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og utvendige fasader er kledd med fasadeplater(eternitt). Vinduer og balkongdør fremstår med koblet glass og 2-lags glass. Taket har saltaks form og er utvendig tekket med profilerte metallplater.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

### Tomt

Denne tomten er eiet.  
1254,10 kvm.

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra byggeår iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det foreligger sanitærtegninger datert 10.06.1933. Tegningene er ikke godkjente.

Det foreligger tillatelse til å ta i bruk innredning av fiskeutsalg i uthus, datert 11.09.1950. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

### Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Ved utleie av hele boligen gjør vi oppmerksom på eventuell skatt av leieinntekter, og mulig gevinstbeskatning ved et senere salg.

### Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet og varmepumpe.

Energikarakter: G - Oransje

## Økonomi

### Beregnet totalpris

Prisantydning kr 7 950 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

198 750,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

545,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)

15 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

---

8 168 540,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

---

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter for 2025 er stipulert til kr. 15 972,-.

Det er 12 terminer i året, og årsgebyret er beregnet ut ifra terminbeløp for mai 2025 på kr. 1 331,-.

Det gjøres oppmerksom på at beløpet kan variere etter forbruk, og hvilke gebyrer og avgifter som er inkludert.

### Løpende kostnader

Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm, bygg- og innboforsikring og kommunale avgifter. Strøm og forsikring varierer ut ifra personlig forbruk og ønsker.

### Eiendomsskatt

kr. 6 625,- for 2023.

Eiendomsskatt inngår i kommunale avgifter.

### Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 311 557,00.

Sekundær formuesverdi kr. 1 246 226,00.

Gjeldende for ligningsåret 2023.

# Offentlige forhold

## Forsikring

Eiendommen er fullverdiforsikret med egen husforsikring.

## Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål ihht r0126a, Bromstad - Tyholtmo m.fl. (10.02.1955). Eiendommen er delvis regulert til anlegg- og riggområde og boligbebyggelse ihht r20140037, Tyholtveien fra Persaunvegen til Kong Øysteins veg (29.8.2019).

Eiendommen ligger i område som i Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025) er avsatt til Bebyggelse og anlegg - Framtidig (Byggesone 3).

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er regulering under arbeid på et område som berører eiendommen. Dette gjelder reguleringsplan med plannavn Detaljregulering av Persaunevegen, og planID r20220006. Hensikten med planen er å legge til rette for å etablere sykkelveg med fortau langs Persaunvegen fra Tyholtveien til Thoning Owesens gate og fortau langs Thoning Owesens gate.

Ta kontakt med Trondheim kommune for spørsmål.

Reguleringskart m/bestemmelser, kommunens arealdelplan og situasjonskart ligger vedlagt i salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

## Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Dnr. 300855, tgl. 11.03.1942 - Erklæring/avtale Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv

Meglernes kommentar: Kommunen har rett til å legge 9" hovedvannledning gjennom eiendommen som vist i marken.

For servitutten eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

## Bevaringsverdig

Hovedbygningen har antikvarisk verdi klasse C. Dette betyr at bygningen er sjelden på én eller flere måter. Bygninger med antikvarisk verdi er rangert fra klasse A til klasse C, hvor klasse C er den minst regulerte klassen og bygninger i denne gruppen har i noen grad antikvarisk verdi. Det er i vurderingen tatt hensyn til miljøskapende betydning i bystrøk, omegnsstrøk og bygdemiljø samt byggets karakter og byggeår. Klasse C er en stor og sammensatt gruppe bygninger.

Endel av bygningene er tatt med på grunn av sin verdi som del av bygningsmiljø. At et bygg har antikvarisk verdi kan medføre restriksjoner på tiltak som vil være tillatt å utføre på bygget. Kopi av kart samt kartforklaring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

## Diverse

### Løsøre og tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

### Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

### Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtagelse, så gjelder forsikringen først fra overtagelse.

Dersom det ikke blir avtalt overtakelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen. Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen.

Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter, feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført. Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette. Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen. Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

### **Boligkjøperforsikring**

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

## **Kjøpsvilkår**

### **Budgivning**

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgiverens finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper.

Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

### **Lov om hvitvasking**

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

### **Salgsbetingelser**

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

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

### **Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)**

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

### **Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Nylander & Partners, Trondheim Sentrum sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

### **Finansiering**

Nylander & Partners AS samarbeider med Ørland Sparebank som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt. Nylander & Partners mottar ikke godtgjørelse for dette.

### **Behandling av personopplysninger**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på [www.partners.no](http://www.partners.no).

## **Om oppdraget**

### **Eier**

Eier er Marit Johnsen.

### **Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**

Eiendommens adresse er Clara Holsts veg 6.  
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 57, bnr. 14 i Trondheim.

Vårt oppdragsnummer er 1250174.

### **Megler og meglers vederlag**

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva  
(minimum 80 000 inkl. mva)

Oppgjørsgjebyr: 6 990,00  
Digitale oppdragstjenester: 2 290,00  
Markedspakke Anbud: 13 900,00  
Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00  
Utleggsgebyr pr. stk: 850,00  
Deltakelse på overtagelse: 2 900,00  
Visningshonorar pr. stk: 2 900,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.)

Ansvarlig megler er Jahn Dalheim / +47 92 80 62 58  
/ [jahn.dalheim@nylanderpartners.no](mailto:jahn.dalheim@nylanderpartners.no).  
Oppdragstakers forretningsadresse er Gryta 2 B,  
7010 TRONDHEIM. Org. nr. 990732809.

Prod. dato: 13.08.2025

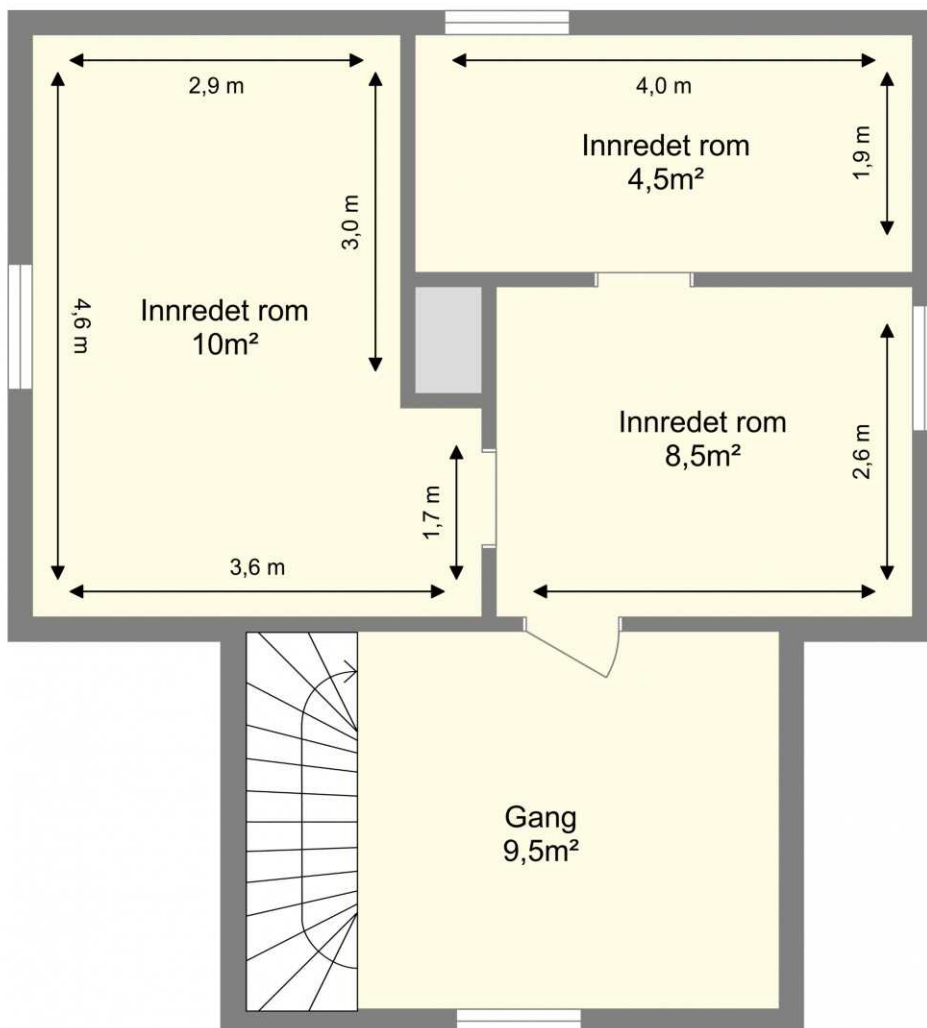
# Tekniske dokumenter

## Clara Holsts veg 6 1. Etasje



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

## Clara Holsts veg 6 Loft



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

# Clara Holsts veg 6 7046 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1911

BRA: 81 m<sup>2</sup>

BRA-i: 78 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

1

TG-2

8

TG-3

13

TG-IU

1

 **Supertakst**

GNR: 57 BNR: 14

Alexander Storsve  
Takst-Forum Trøndelag AS

alexander@tft.no  
48257022

Clara Holsts veg 6  
7046 Trondheim

# 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/revirenten 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/33007>

### 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 håndverkere 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

#### Drenering

##### Oppsummering

Det vurderes å ikke være etablert noen form for utvendig fuktsikring av boligen. I kjeller er det påvist synlige tegn til fuktinntrekk med tilhørende skader.

##### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og skader må det påregnes tiltak på utvendig fuktsikring av boligen.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

---

#### Grunnmur og fundament

##### Oppsummering

Det er påvist betydelige skader på boligens grunnmur.

##### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og skader må det påregnes tiltak på boligens grunnmur.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

---

#### Krypkjeller

##### Oppsummering

Det er påvist betydelige skader og avvik i boligens kjeller.

##### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og skader må det påregnes tiltak i boligens kjeller.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

---

#### Balkong, terrasse, platting

##### Oppsummering

Det er påvist betydelige skader på boligens terrasse.

##### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og skader må det påregnes tiltak på boligens terrasse.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

---

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

Det er påvist betydelige skader på boligens vinduer og dører.

##### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og skader må det påregnes tiltak på boligens vinduer og dører.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

---

## Yttervegger

### Oppsummering

Det er påvist betydelige skader på boligens utvendige fasader.

### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og skader er det påregnelig med tiltak på boligens utvendige fasader.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

---

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Det er påvist betydelige skader på loft/takkonstruksjon.

### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og skader er det påregnelig med tiltak på loft/takkonstruksjon.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

---

## Renner og nedløp

### Oppsummering

Det er påvist betydelige skader på renner og nedløp.

### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og skader er det påregnelig med tiltak på boligens renner og nedløp.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

---

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

Det er påvist betydelige skader på boligens takkonstruksjon.

### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og skader må det påregnes tilta på boligens takkonstruksjon.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

---

## Taktekking

### Oppsummering

Det er påvist betydelige skader på boligens utvendige taktekking.

### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og skader er det påregnelig med tiltak på boligens utvendige taktekking.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

---

## Utstyr på tak

### Oppsummering

Det er ikke etablert påkrevd snøfangere på utvendige takflater.

### Anbefalte tiltak

Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Det er påvist betydelige skader på boligens etasjeskiller.

### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og skader er det påregnelig med tiltak på boligens etasjeskiller.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

---

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Det er påvist betydelige skader på boligens pipe.

### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og skader er det påregnelig med tiltak på boligens pipe. Det anbefales kontakt med lokalt brann- og feiveesen.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

---

## Bygningsdeler med TG2

## Kjøkken

### Oppsummering av overflater og innredning

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

---

## Trapp

### Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist for lavt rekkverk og for store lysåpninger.

### Anbefalte tiltak

Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det deler har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder på deler av anlegget må det påregnes tiltak i tiden som kommer.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det deler har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder på deler av anlegget må det påregnes tiltak i tiden som kommer.

---

## Elektrisk

### Oppsummering

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

Deler av boligens elektriske anlegg er av eldre ukjent dato og det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider på anlegget.

### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder på deler av anlegget og manglende dokumentasjon på utførte arbeider, anbefales en utvidet el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand på anlegget.

---

## Varmesentral

### Oppsummering

Varmepumpe opplyses å fungere som tiltenkt, men det er ikke fremlagt noen servicehistorikk og det er derfor ukjent om det er utført noen service etter installasjonsår.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales en service på varmpumpe.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Varmtvannsbereder vurderes å ha oppnådd forventet brukstid og er ikke tilfredsstillende lekkasjesikret.

### Anbefalte tiltak

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

---

## Ventilasjon

### Oppsummering

Boligens vurderes å ikke ha tilfredsstillende ventilering.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales tiltak for å sørge for tilfredsstillende ventilering av boligen.

---

## Bygningsdeler med TG-IU

## Våtrom

### Oppsummering

Baderommet var ikke klargjort til befaringsdagen og er derfor ikke kontrollert.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales kontroll av baderom.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
4.8.2025

Rapportdato  
4.8.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Marit Johnsen

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Alexander Storsve

Telefon: 48257022

Firma: Takst-Forum Trøndelag AS

Epost: alexander@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



### Informasjon om boligen

Adresse: Clara Holsts veg 6, 7046 Trondheim

Kommunenr: 5001

Gårdsnr: 57

Bruksnr: 14

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1911

Boligtype: Enebolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført på grunnmur av støpt betong og stablet naturstein. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og utvendige fasader er kledd med fasadeplater(eternitt). Vinduer og balkongdør fremstår med koblet glass og 2-lags glass. Taket har saltaks form og er utvendig tekket med profilerte metallplater.

## 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 byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (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. Rombenevnelser 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)
1.etg	46	43	3	0	20
Loft	35	35	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>81</b>	<b>78</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>20</b>

### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	46	35	11
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>46</b>	<b>35</b>	<b>11</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1.etg	46	43	3	Vindfang, baderom, soverom, stue og kjøkken.	Ingen.
Loft	35	35	0	Gang og div. innredet rom.	Ingen.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>81</b>	<b>78</b>	<b>3</b>		

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-3</b>
Det vurderes å ikke være etablert noen form for utvendig fuktsikring av boligen. I kjeller er det påvist synlige tegn til fuktinntrekk med tilhørende skader.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Med bakgrunn i påviste avvik og skader må det påregnes tiltak på utvendig fuktsikring av boligen.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>150 000 - 300 000</b>

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Gråsteinsmur
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-3</b>
Det er påvist betydelige skader på boligens grunnmur.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Med bakgrunn i påviste avvik og skader må det påregnes tiltak på boligens grunnmur.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>150 000 - 300 000</b>

## 6.3 Krypkjeller

Beskrivelse	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Ja
Er det synlig sopp/råteskader?	Ja
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Ja
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Det er påvist fuktavvik over faregrensen for at skader skal kunne oppstå.	
<b>Oppsummering av krypkjeller</b>	<b>TG-3</b>
Det er påvist betydelige skader og avvik i boligens kjeller.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Med bakgrunn i påviste avvik og skader må det påregnes tiltak i boligens kjeller.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>150 000 - 300 000</b>

## 6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-3</b>
Det er påvist betydelige skader på boligens terrasse.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Med bakgrunn i påviste avvik og skader må det påregnes tiltak på boligens terrasse.	

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

## 6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Boligens vinduer og balkongdør fremstår med 2-lags glass og koblet glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og balkongdør er i all hovedsak trolig fra opprinnelig byggeår, men det er gjort enkelte utskiftninger.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-3</b>
Det er påvist betydelige skader på boligens vinduer og dører.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Med bakgrunn i påviste avvik og skader må det påregnes tilta på boligens vinduer og dører.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>50 000 - 150 000</b>

## 6.6 Yttervegger

Type fasade	Fasadeplater, Eternitt
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-3</b>
Det er påvist betydelige skader på boligens utvendige fasader.	

<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Med bakgrunn i påviste avvik og skader er det påregnelig med tiltak på boligens utvendige fasader.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>150 000 - 300 000</b>

## 6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	
<b>TG-3</b>	
Det er påvist betydelige skader på loft/takkonstruksjon.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Med bakgrunn i påviste avvik og skader er det påregnelig med tiltak på loft/takkonstruksjon.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>50 000 - 150 000</b>

## 6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	
<b>TG-3</b>	
Det er påvist betydelige skader på renner og nedløp.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Med bakgrunn i påviste avvik og skader er det påregnelig med tiltak på boligens renner og nedløp.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>50 000 - 150 000</b>

## 6.9 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?	Ja
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-3</b>
Det er påvist betydelige skader på boligens takkonstruksjon.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Med bakgrunn i påviste avvik og skader må det påregnes tilta på boligens takkonstruksjon.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>150 000 - 300 000</b>

## 6.10 Taktekking

Type tekking	Metallplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av taktekkning</b>	<b>TG-3</b>
Det er påvist betydelige skader på boligens utvendige taktekkning.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Med bakgrunn i påviste avvik og skader er det påregnelig med tiltak på boligens utvendige taktekkning.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>150 000 - 300 000</b>

## 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
<b>Oppsummering av utstyr på tak</b>	<b>TG-3</b>
Det er ikke etablert påkrevd snøfangere på utvendige takflater.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

## 6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-3</b>
Det er påvist betydelige skader på boligens etasjeskiller.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Med bakgrunn i påviste avvik og skader er det påregnelig med tiltak på boligens etasjeskiller.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>150 000 - 300 000</b>

## 6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollert

<b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>	<b>TG-3</b>
Det er påvist betydelige skader på boligens pipe.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Med bakgrunn i påviste avvik og skader er det påregnelig med tiltak på boligens pipe. Det anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>50 000 - 150 000</b>

## 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
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-2</b>
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens kjøkken.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>
Mekanisk avtrekk over stekesonen vurderes å fungere som tiltenkt.	

## 6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
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?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
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 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er oppført i tre.	
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?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-2</b>
Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist for lavt rekkverk og for store lysåpninger.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.	

## 6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det deler har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.	

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Med bakgrunn i alder på deler av anlegget må det påregnes tiltak i tiden som kommer.

## 6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	
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?	Ja
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?	Ja
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det deler har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Med bakgrunn i alder på deler av anlegget må det påregnes tiltak i tiden som kommer.	

## 6.19 Elektrisk

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
Omfang og utførelse er ukjent.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
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 tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

#### Oppsummering av elektrisk

TG-2

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

Deler av boligens elektriske anlegg er av eldre ukjent dato og det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider på anlegget.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder på deler av anlegget og manglende dokumentasjon på utførte arbeider, anbefales en utvidet el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand på anlegget.

## 6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Varmepumpe er datostemplet 2013.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke fremlagt servicehistorikk.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent

#### Oppsummering av varmesentral

TG-2

Varmepumpe opplyses å fungere som tiltenkt, men det er ikke fremlagt noen servicehistorikk og det er derfor ukjent om det er utført noen service etter installasjonsår.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales en service på varmpumpe.

## 6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Uthus	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1997	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
Varmtvannsbereder vurderes å ha oppnådd forventet brukstid og er ikke tilfredsstillende lekkasjesikret.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Med bakgrunn i alder er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

## 6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Boligens vurderes å ikke ha tilfredsstillende ventilering.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales tiltak for å sørge for tilfredsstillende ventilering av boligen.	

## 6.23 Våtrom

Tilgjengelighet Ikke tilgjengelig

### Oppsummering av våtrom

TG-IU

Baderommet var ikke klargjort til befaringsdagen og er derfor ikke kontrollert.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales kontroll av baderom.

## 6.24 Støttemur

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.25 Rom under terreng

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.26 Toalettrom

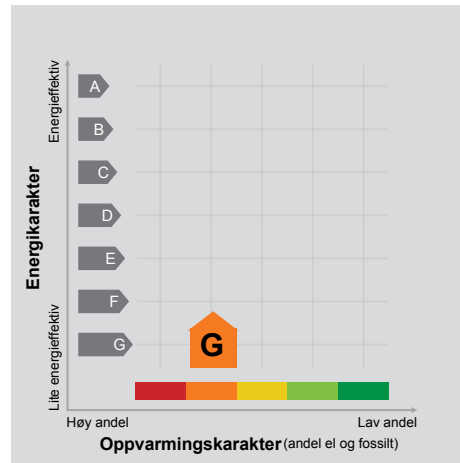
Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet Ikke relevant

## ENERGIATTEST

Adresse	Clara Holsts veg 6
Postnummer	7046
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	57
Bruksnummer	14
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182181080
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-150779
Dato	04.08.2025



**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

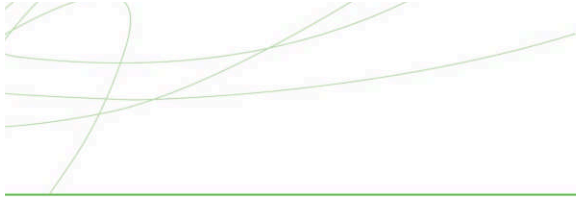
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**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](http://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.

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**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)

- **Etterisolering av yttervegg**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

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**
- **Vask med fulle maskiner**

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.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1911
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	78
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

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/>.

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe
<b>Ventilasjon</b>	Naturlig ventilasjon



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meglerhuset Nylander AS avd. Trondheim Sentrum	
Oppdragsnr.	
1250174	
Selger 1 navn	
Terje Aas	
Gateadresse	
Clara Holsts veg 6	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7046
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Synnøve Birgitte Svendsen
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1250174

## Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Eiendommen selges fra dødsbo under offentlig skifte.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinnngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1250174

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Terje Aa	aa22d8fb306a38197fbcfb fe49b80af8410ae1ac	08.08.2025 12:36:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1250174

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

## Clara Holsts veg 6

Nabolaget Tyholt nordøst/Persaunet hageby - vurdert av 40 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



### Offentlig transport

Clara Holsts veg Linje 22	2 min	0.2 km
Leangen stasjon Linje R60, R70	23 min	1.9 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	8 min	2.9 km
Dronningens gate 62 Linje 9	10 min	3.6 km
Trondheim Værnes	28 min	

### Skoler

Strindheim skole (1-7 kl.) 558 elever, 27 klasser	15 min	1.3 km
Eberg skole (1-7 kl.) 394 elever, 21 klasser	17 min	1.5 km
Singsaker skole (1-7 kl.) 307 elever, 18 klasser	17 min	1.5 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 549 elever, 27 klasser	15 min	1.3 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	15 min	1.3 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	15 min	1.2 km
Bybroen videregående skole 210 elever	8 min	3.1 km



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 89/100

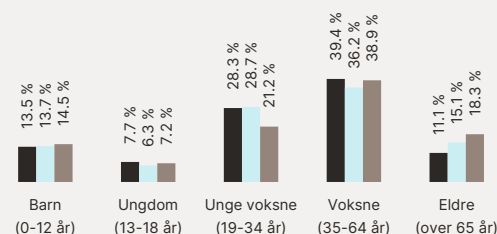


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 84/100



Naboskapet  
Godt vennskap 73/100

### Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tyholt nordøst/Persaunet...	805	412
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

### Barnehager

Hagebyen private barnehage (0-5 år) 16 barn	4 min	0.3 km
Persaunet barnehage (1-5 år) 72 barn	5 min	0.4 km
Tyholttunet barnehage (0-5 år) 39 barn	5 min	0.5 km




### Dagligvare


Coop Mega Valentinlyst Post i butikk	7 min	0.6 km
Kiwi Valentinlyst	8 min	





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler









-  1. Buss
-  2. Egen bil
-  3. Sykkel

 **Støynivået**  
Lite støynivå 90/100

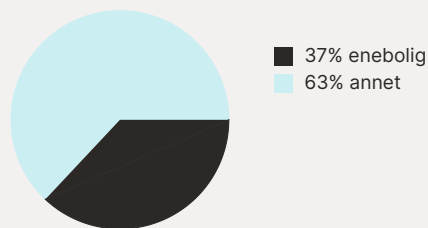
 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 89/100

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 83/100

## Sport

-  Tingssletta, ballløkke 11 min   
Ballspill 0.8 km
-  Stallmestervegen akt.omr. - ballø... 10 min   
Ballspill 0.8 km
-  Fresh Fitness Valentinylyst 7 min 
-  Feel24 Singsaker 11 min 

## Boligmasse







«Det er både sentralt og landlig med store plener, blomsterbed, busker og trær»

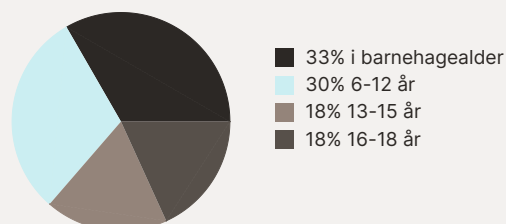
Sitat fra en lokalkjent



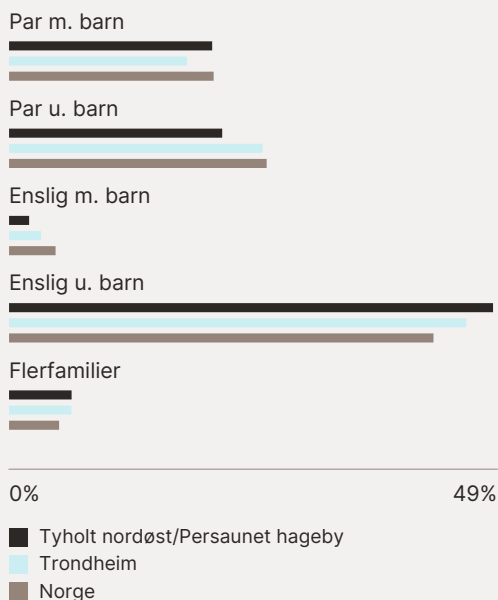
## Varer/Tjenester

-  Valentinylyst Senter 7 min 
-  Boots apotek Valentinylyst 7 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

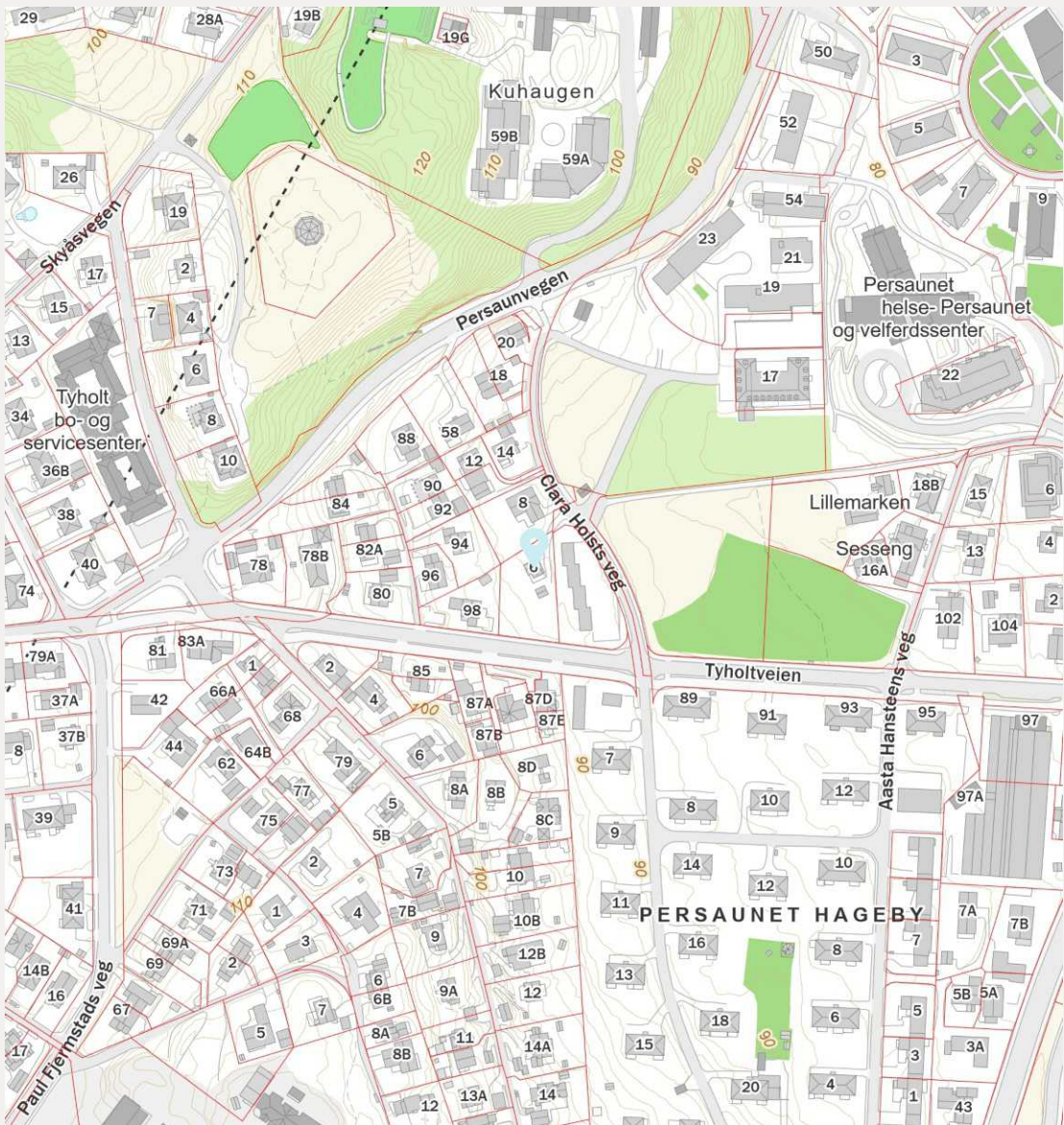
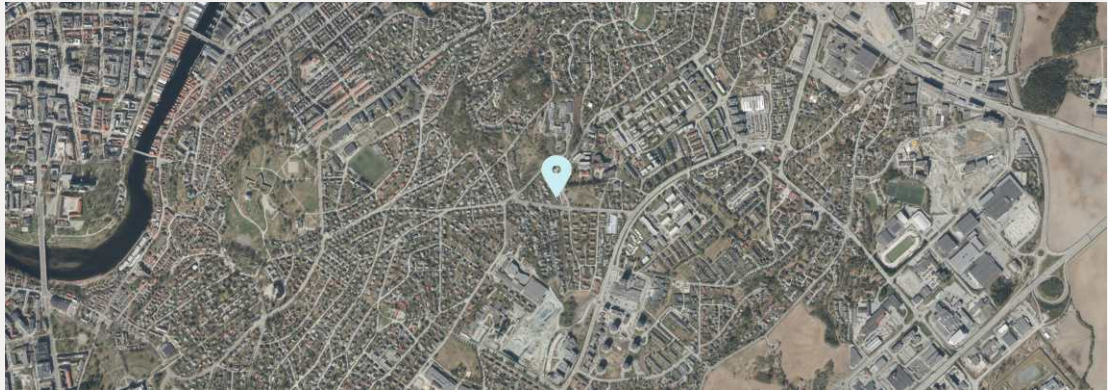


## Sivilstand

Sivilstand	Trondheim	Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



**FINN** Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



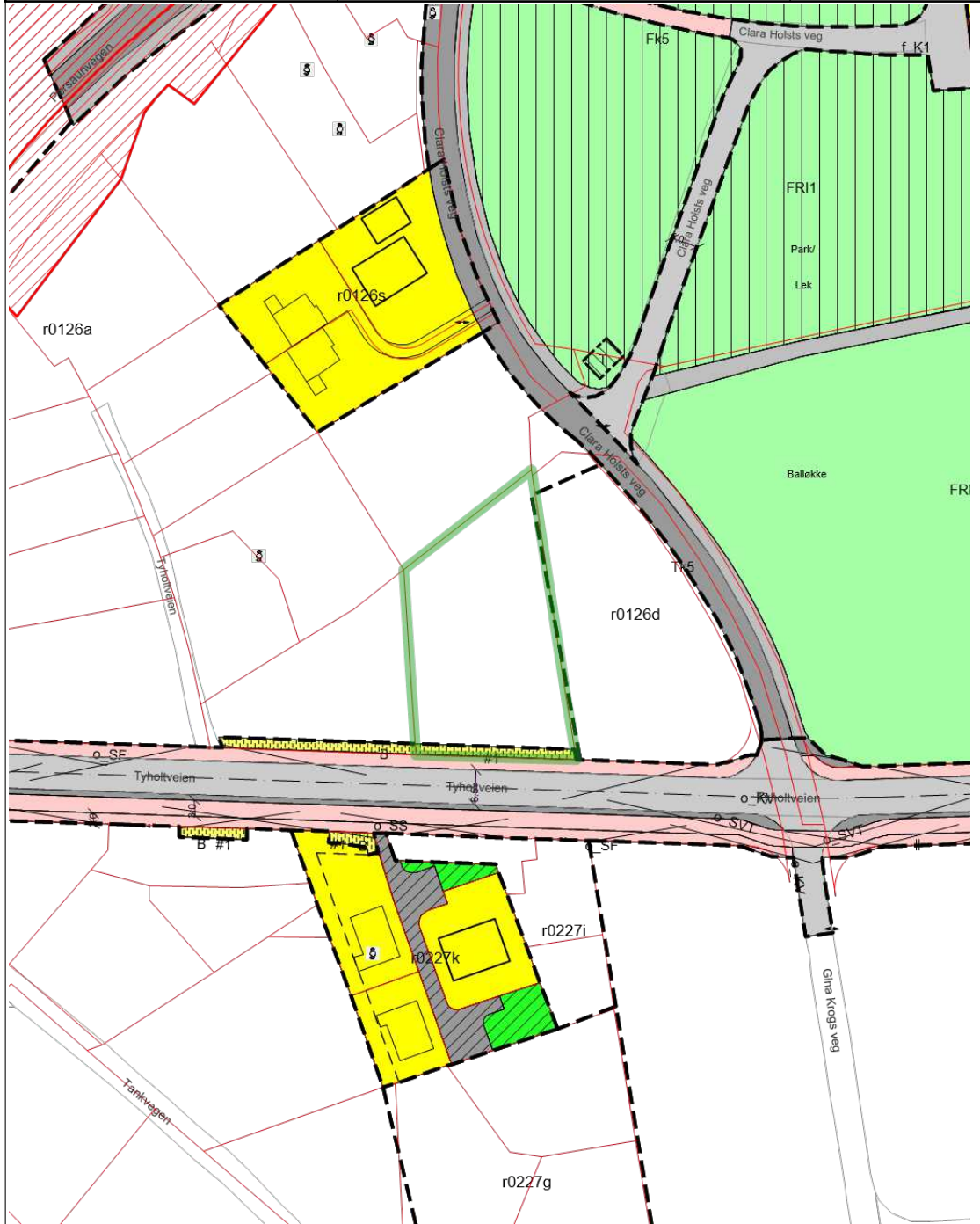
Trondheim

# Reguleringsplaner


































Eiendom:	Gnr: 57	Bnr: 14	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Clara Holsts veg 6 7046 TRONDHEIM			
Annen info:				





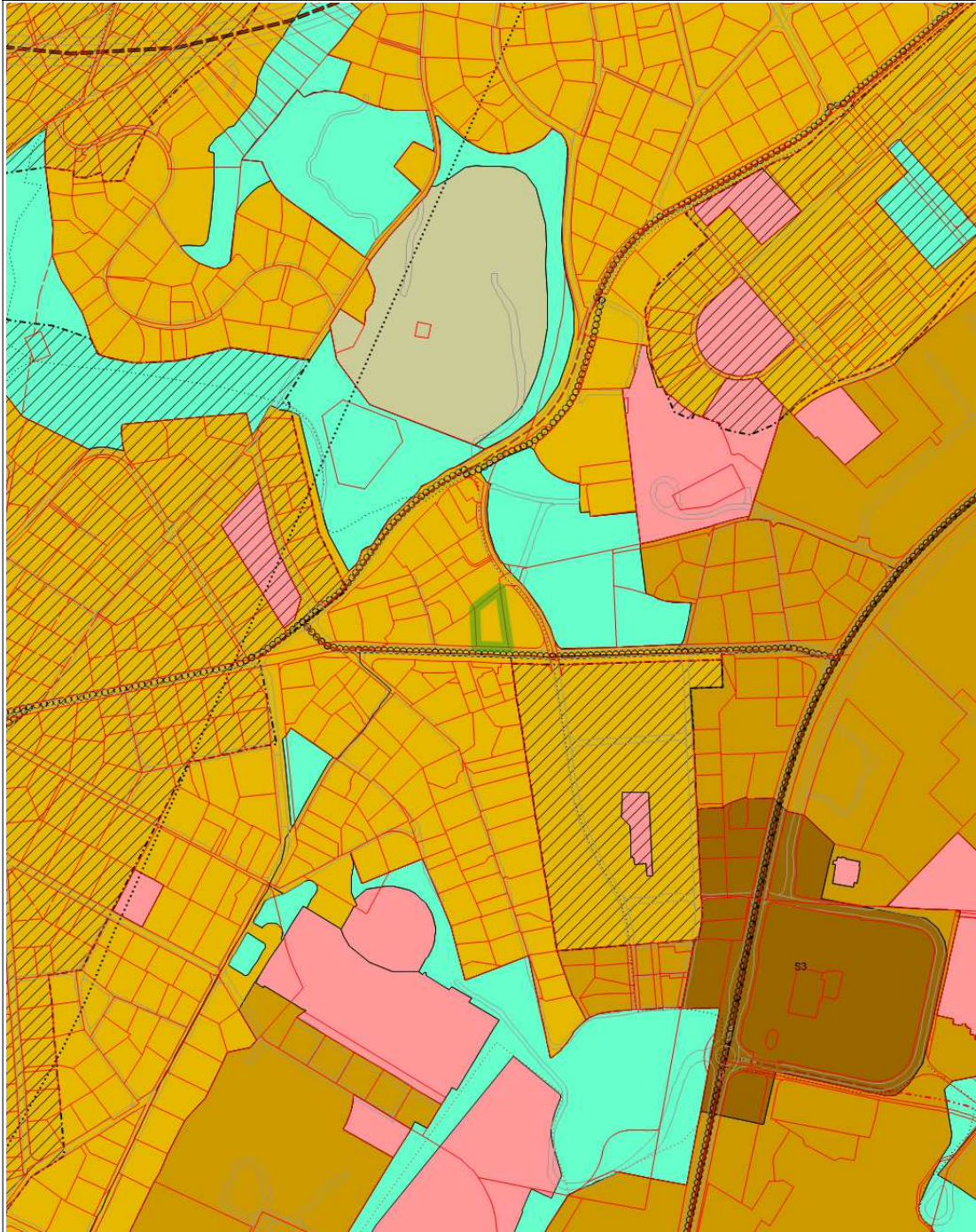
Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring



 RpOmråde igangsatt	 RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
 Eiendomsgrense god nøyaktighet	 Veg	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	 Plan dispensasjon punkt	 RpFormålGrense
 RpFareGrense	 RpGrense	 Stengning av avkjørsel
 Avkjørsel - både inn og utkjøring	 Regulert tomtegrense	 Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
 Byggegrense	 Planlagt bebyggelse	 Bebyggelse som inngår i planen
 Regulert senterlinje	 Frisikttlinje	 Måle- og avstandslinje
 Bevaring av bygninger og anlegg	 Høyspenningsanlegg	 Bolig
 Kjørveg	 Gang-/sykkelveg	 Park
 Felles avkjørsel	 Felles lekeareal	 RpBestemmelseOmråde Midlertidig
 Boligbebyggelse	 Kjørveg	 Fortau
 Gang-/sykkelveg	 Sykkelveg/-felt	 Annen veggrunn - tekniske anlegg

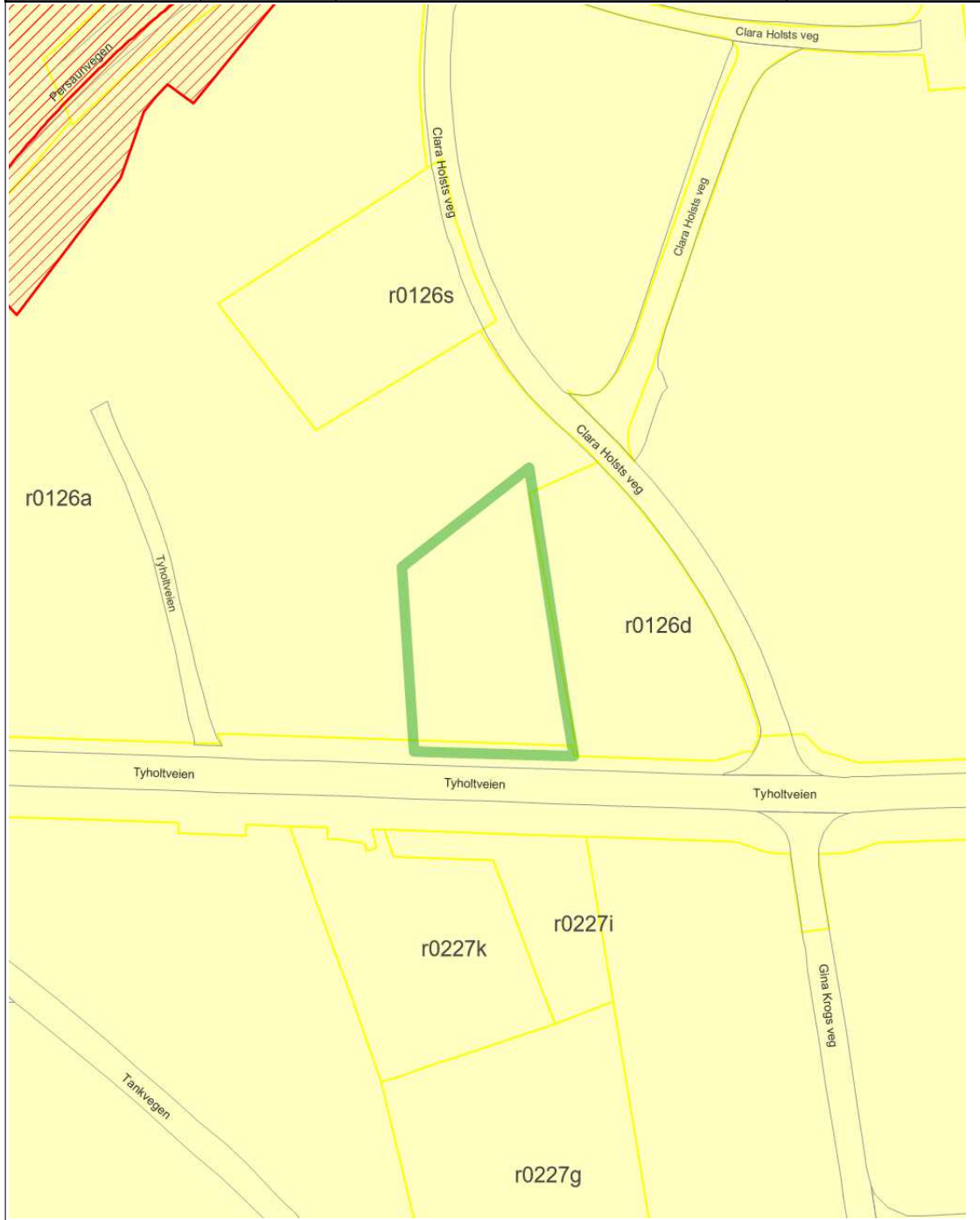
 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 57	Bnr: 14	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Clara Holsts veg 6				7046 TRONDHEIM
	Annen info:					



## Tegnforklaring

 KpOmråde kommuneplan gjeldende	 Eiendomsgrense god nøyaktighet	 Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
 Eiendomsgrense fiktiv	 Veg	 Hensyn bevaring kulturmiljø
 Turveg / turdrag	 Framtidig turveg / turdrag	 Jernbane - tunell
 Kollektivtrase	 Framtidig kollektivtrase	 Fjernveg tunnel
 Hovedveg	 Hovedvegnett sykkel	 Byggesone 1
 Byggesone 2	 Byggesone 3	 Offentlig eller privat tjenesteyting
 Blå/grønnstruktur	 Forsvaret	

 Trondheim	<b>PlanOversikt</b>				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 57	Bnr: 14	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Clara Holsts veg 6 7046 TRONDHEIM				
	Annen info:					




## Tegnforklaring

 Veg

 RpOmråde igangsatt

Kommunalveg gatenavn .

 RpOmråde vedtatt - på  
bakkenivå

Privatveg gatenavn .



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20140037  
Arkivsak:14/47364

## Tyholtveien fra Persaunvegen til Kong Øysteins veg, detaljregulering fortau Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 17.6.2019  
Dato for godkjenning av bystyret : 29.8.2019

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på to plankart merket kartnummer R20140037, datert 12.8.2015, senest endret 7.6.2019

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
  - Boligbebyggelse
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Veg
  - Fortau
  - Gang-/sykkelveg
  - Sykkelveg-/felt
  - Annen veggrunn – tekniske anlegg
  - Annen veggrunn – grønntanlegg
  - Kollektivanlegg
  - Kollektivholdeplass/leskur
  - Parkering
- Grønnstruktur
  - Park
- Hensynssoner
  - Sikringssoner frisikt
- Bestemmelsesområde
  - Midlertidig riggområde

### § 3 FELLESBESTEMMELSER

#### § 3.1 Teknisk plan

Teknisk plan for opparbeidelse av fortau, sykkelveg, parkering og sideareal som inngår i planen skal være godkjent av vegeier før arbeidet kan settes i gang.

#### § 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

##### § 4.1 Veg

o\_KV skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med teknisk plan godkjent av vegeier.

##### § 4.2 Fortau

o\_SF skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med teknisk plan godkjent av vegeier.

##### § 4.3 Sykkelveg

o\_SS skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med teknisk plan godkjent av vegeier.

##### § 4.4 Parkering

o\_SPA skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med teknisk plan godkjent av vegeier.

##### § 4.5 Annen veggrunn – tekniske anlegg og grøntanlegg

o\_SVT og o\_SVG skal være offentlig og skal opparbeides etter teknisk plan godkjent av vegeier. Områdene kan benyttes til snøopplag. Sidearealene skal tilsås og beplantes, eller steinsettes.

##### § 4.6 Midtrabatt o\_SVT1

Midtrabatt i Kong Øysteins veg angitt som o\_SVT1 i plankart skal utformes med åpne felt, tilpasset avkjørsler fra Kong Øysteins veg 29 og 31.

##### § 4.7 Kollektivanlegg o\_KHP

o\_KHP skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med teknisk plan godkjent av vegeier.

#### § 5 HENSYNSZONE

Innenfor hensynssone for frisikt skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

#### § 6 BESTEMMELSEOMRÅDE – MIDLERTIDIG RIGGOMRÅDE

Området tillates benyttet som anleggs- og riggområde i gjennomføringsfasen. Området skal istandsettes i henhold til godkjent teknisk plan.

#### § 7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

##### § 7.1 Plan for bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal være godkjent av kommunen før arbeidet settes i gang. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold, herunder sprengningsarbeid. Nødvendige avbøtende tiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidene kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen, T-1520, tabell 1 og Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T1442/2016, tabell 4, legges til grunn.

##### § 7.2 Forurensning i grunnen

Før det kan gis tillatelse til tiltak, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

§ 7.3 Geoteknikk

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før arbeidet settes i gang. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

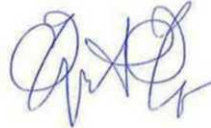
**§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

§ 8.1 Ferdigstilling av berørte arealer

Sidearealer som blir berørt skal istandsettes til opprinnelig stand og i henhold til teknisk plan etter endt anleggsperiode, og senest 1 år etter ferdigstilt veganlegg.

\*\*\*

*Pita Otter*





**TRONDHEIM KOMMUNE  
AVDELING BYUTVIKLING**

R 126a, stf 10.02.55

**R126a**

Journalnummer:

Planen er datert , sist endret  
Stadfestet 10.02.55.

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL  
REGULERINGSPLAN FOR BROMSTAD, TYHOLTMOEN M.FL.**

1. Tomtedelingen må foregå etter de delelinjer som er vist på planen. Husene legges i et slikt forhold til de regulerte vegger og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser.
2. På hver enkelt tomt må det bare føres opp et våningshus. Unntatt herfra er større områder som bebygges av boliglag. Uthus og garasjer må plasseres slik at de ikke virker skjemmende for strøket og skal bygges i arkitektonisk sammenheng med våningshuset.
3. De på planen viste fellesgarasjer skal være av brannfast materiale. Verksteder eller servicestasjoner i forbindelse med garasjene må ikke innredes uten bygningsrådets samtykke.
4. I hvert enkelt våningshus må det ikke innredes flere leiligheter enn bestemt i planen. I trehus er det ikke tillatt å innrede beboelse over 2. etasje. Boligblokkene tillates ført opp i 3 etasjer og skal være av brannfast materiale. For den nordligst liggende blokk med butikker kan bygningsrådet tillate at etasjetall økes til 7.
5. Uten bygningsrådets samtykke tillates ikke innredet butikker andre steder enn hvor dette er avmerket på planen.
6. På det regulerte område må det ikke settes i gang industriell eller annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for boligbebyggelsen.
7. På de regulerte leikeplasser tillates ikke oppført annen bebyggelse enn barnehager, uværsskur og lignende som kan godkjennes av bygningsrådet.
8. Transformatorstasjoner kan oppføres på de steder hvor de er inntegnet på planen.
9. Fra foranstående bestemmelser kan bygningsrådet tilstede unntak innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslov og bygningsvedtektene i Strinda.
10. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med reguleringsplanen og disse vedtekter.











\*\*\*000\*\*\*



19.06.2025 09:31:04 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

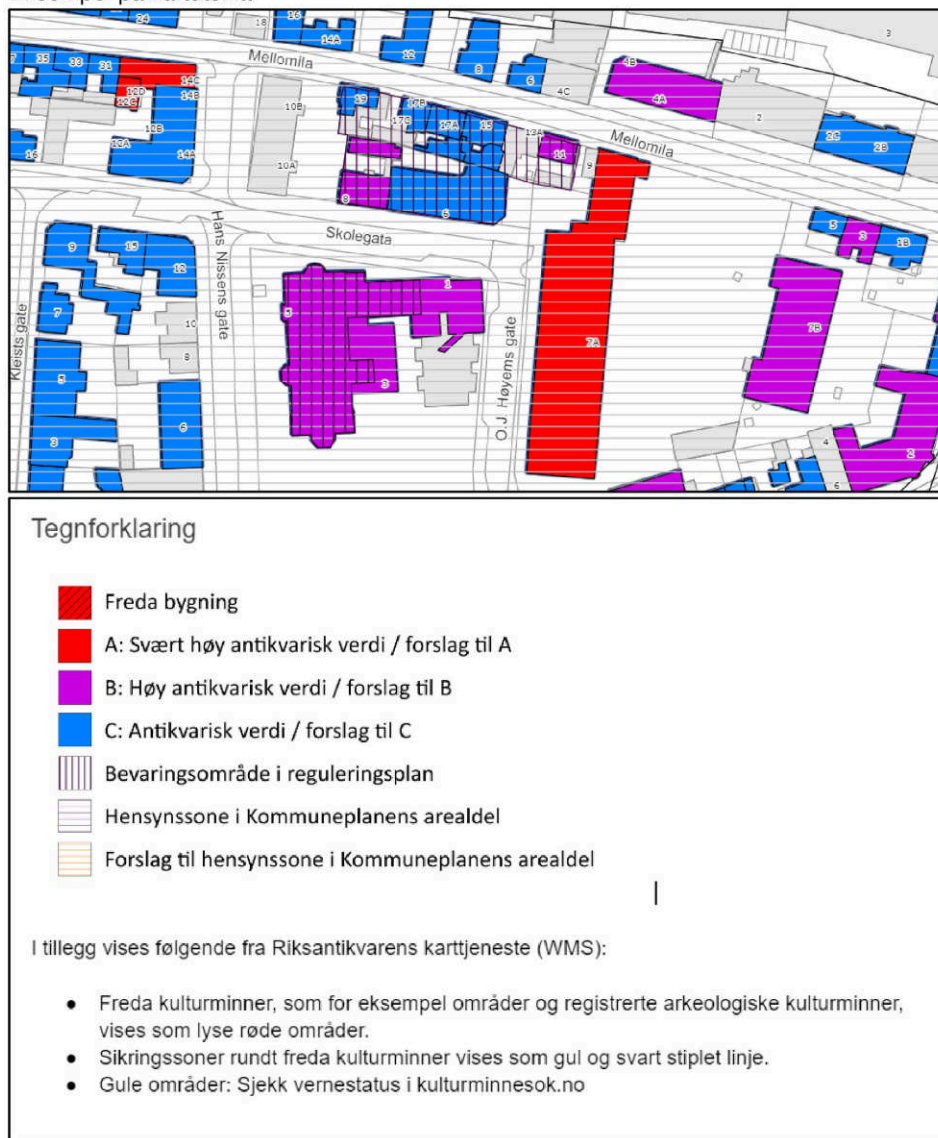
## Tegnforklaring

 Bevaringsområde i Reguleringsplan	 Hensynssone i Kommuneplanens arealdel	 C: Antikvarisk verdi
 B: Høy antikvarisk verdi InfoAksomhet	 Bygningsinfo matrikkel	Fotolenker
 Bygning Husnummer Privatveg gatenavn .	 Eiendomsgrenser	 Udefinert bygning
	 Gang- og sykkelveg Husnummer med bokstav	 Veg Kommunalveg gatenavn .

# Om kulturminnekartet

De ulike kategoriene i kulturminnekartet

Eksempel på kartutsnitt



Kartplott som viser følgende, vedrørende kulturminner og kulturmiljøer:

- Freda kulturminner og sikringssoner
- Kommunens vurdering av antikvarisk verdifull bebyggelse -klasse A, B og C. Både gjeldende og nye forslag til A, B og C vises
- Bevaringsområder i reguleringsplan
- Hensynssoner i kommuneplanens arealdel, både gjeldende og forslag til nye hensynssoner

Vær oppmerksom på følgende:

**Digitalt kart inneholder mer informasjon, enn hva et kartplott viser:**

- For å se forskjell på gjeldende A, B og C og forslag til A, B og C, må en inn på det digitale kulturminnekartet. Når musepeker holdes over en bygning, vil gul boks vise lenken "Info om forslag..", der det er et nytt forslag til A, B eller C.

**Bestemmelser og retningslinjer: gjeldende og forslag til nye**

- Både gjeldende og forslag til nye bestemmelser og retningslinjer om kulturminner og kulturmiljø i kommuneplanens arealdel, er tilgjengelig via nettadressen under.

Direkte lenke til det digitale kulturminnekartet, brukerveiledning til kartet og lenke til siden om kulturminner i ny arealdel 2022-2034, finner du på nettsiden om kulturminnekartet:

[trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo](https://trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo)




Informasjonen nedenfor er hentet fra nettsiden "Kulturminnekartet":

[trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo](https://trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo)

## A, B og C - Antikvarisk klassifisering

Byantikvaren har foretatt en vurdering av bebyggelsen i Trondheim.

Bygninger av antikvarisk verdi er plassert i følgende klasser:

	A: Svært høy antikvarisk verdi / forslag til A
	B: Høy antikvarisk verdi / forslag til B
	C: Antikvarisk verdi / forslag til C

### Bestemmelser for klasse A, B og C

**Fra kommuneplanens arealdel**

Bestemmelse: § 10.2 "Bebyggelse markert som antikvarisk verdifull i klasse A, B eller C på "Aktsomhetskart kulturminner" skal søkes bevart. Takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger skal søkes opprettholdt for å bevare bygningers og anleggs karakter."

Retningslinje: "Planforslag og søknad om tiltak som berører eksteriørverdier i bygninger i klasse A, B eller C, markert på "Aktsomhetskart kulturminner" skal forelegges byantikvaren."

Se hele kapittel 10. "Kulturminner og kulturmiljø" i kommuneplanens arealdel 2012-2024: <https://www.trondheim.kommune.no/tema/bygg-kart-og-eiendom/arealplaner/kommuneplanens-arealdelplaner/kpa12-24/>

Forslag til nye bestemmelser og retningslinjer om kulturminner i ny arealdel 2022-2034: [trondheim.kommune.no/byantikvaren/kpa2022-2034](https://trondheim.kommune.no/byantikvaren/kpa2022-2034)

### Fra plan- og bygningsloven

Pbl § 31-1. *Ivaretagelse av kulturell verdi ved arbeid på eksisterende byggverk: "Ved endring av eksisterende byggverk, oppussing og rehabilitering skal kommunen se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart. § 29-2 gjelder tilsvarende."*

Pbl § 29.2. Visuelle kvaliteter:

*"Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering."*

Hele plan- og bygningsloven på [lovdata.no](http://lovdata.no).

### **Nye forslag til antikvarisk verdi: A, B og C fra 15. august 2022.**

Forslag til ny bebyggelse med klasse A; B og C er en del av forslag til ny kommuneplanens arealdel 2022-2034 (ny arealdel).

Eksisterende A, B og C - bygninger, vises likt som nye forslag i kartet. Der det er nye forslag vises det lenke til "Info om forslag.." i gul boks. Den gule boksen kommer opp når musepeker holdes i ro over en bygning.

I kartets venstre felt (Tegnforklaring) er det mulig å slå av forslagene.

**Kriterier for A, B og C - klassifisering:** [trondheim.kommune.no/byantikvaren/abc](http://trondheim.kommune.no/byantikvaren/abc)

### **Freda bygning/anlegg**

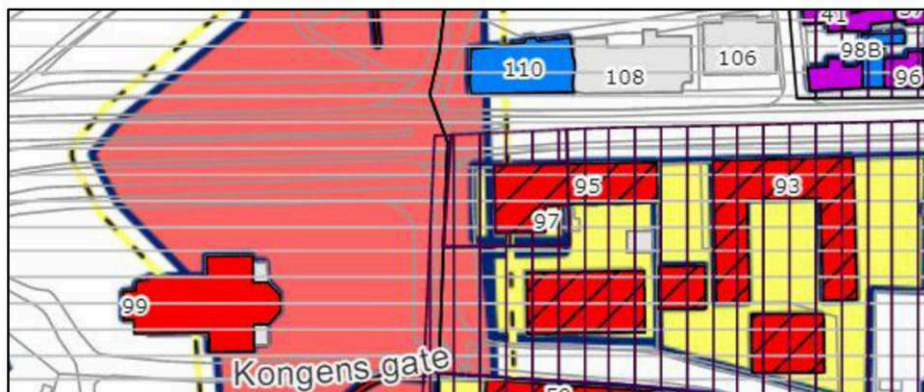


Eksempel på freda bygning: rød med svart skrånkravur er Kriminalasylet fra 1830.

Bygninger og anlegg som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. Fredningen kan også omfatte interiør.

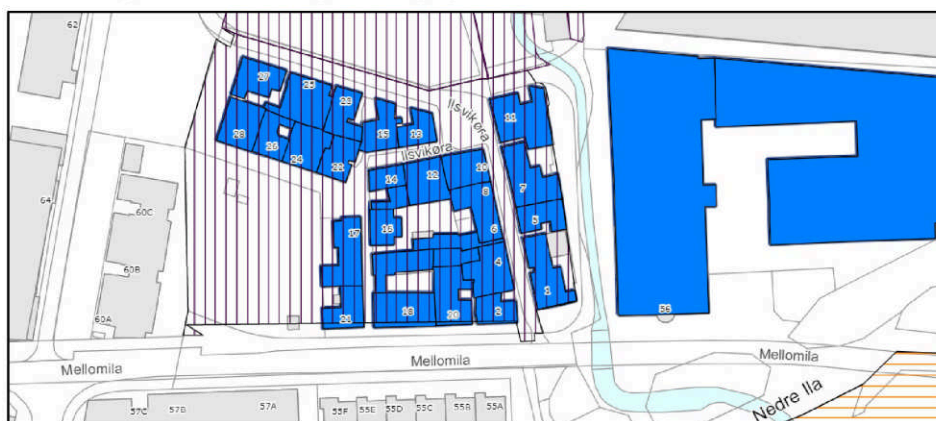
På kulturminnesok.no finnes mer info om freda kulturminner.

## Freda områder og arkeologiske kulturminner



- Freda kulturminner, som for eksempel områder og registrerte arkeologiske kulturminner, vises som lyse røde områder.
- Sikringssoner rundt freda kulturminner vises som gul og svart stiplet linje.
- Gule områder: Sjekk vernestatus i kulturminnesok.no

## Bevaringsområde i reguleringsplan



Områdene har svart vertikal skravur.

Her gjelder detaljerte bestemmelser for blant annet bygningers eksteriør og utomhusmiljø.

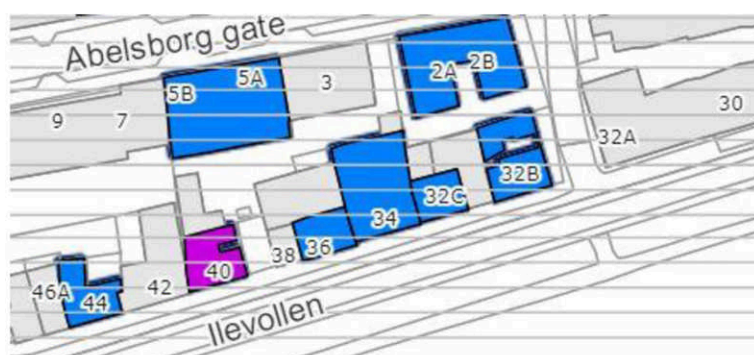
**Sjekk reguleringsplan:** plankart med bestemmelser for aktuell bygning/område.

Finn reguleringsplan i temakart "Reguleringsplaner"; se brukerveiledning til kulturminnekartet: [trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartveiledning](http://trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartveiledning)

Fra 2009 ble områder markert på plankart som **hensynssone**: "særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø". For eldre planer gjelder begrepet "spesialregulert med formål bevaring" ofte kalt "spesialområde bevaring".

I Trondheim er rundt 170 bygningsmiljøer og enkeltbygninger regulert til bevaring. Iisvikøra og Møllenberg er eksempler på slike områder.

## Hensynssone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel



Retningslinjer, beskrivelse og illustrasjonskart vedrørende hensynssoner er tilgjengelig på nettsida: [trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo](http://trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo)

Bygninger kan i tillegg ha beskyttelse gjennom reguleringsplan eller fredning.

# Strinda Bygningsvesen

Attest nr. 2395.  
Byg.jnr. 750/49.....

## Til Helserådets formann.

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

*Skogbyrmed* nemlig *innredning av fiskesalg i uthus*  
hvilket eieren ~~her~~ *Bergithe Hesth* har begjært tillatelse til å ta ibruk

Strinda Bygningschefkontor den *11 SEP. 1950*

Strinda Helseråd jnr. *Iorden.*

*Krum*  
Tilbakesendes herr bygningschefen idet meddeles:

Strinda Helseråd den *24/9-50*

*Carl Ing Stenlund*

*H. Alseth døde 2/11-1928.*

Dagbok nr. 855 19 42  
Strinda og Selbu sorenskriverembede

Grunneiererklæring.

Undertegnede eier av eiendommen Skogbrynet  
gnr. 57 bnr. 14, i Strinda, gir herved Strinda kommune  
rett til å legge 9" hovedvassledning gjennom min eiendom  
sådan som vist i marken.

Erstatning for den skade som forvoldes ved  
denne graving skal, i tilfelle man ikke blir enig, avgjøres  
ved skjønn bestående av 2 mann, hvorav hver av partene  
oppnevner 1.

Strinda, den 22/1 1942.

Bergite Alseth.

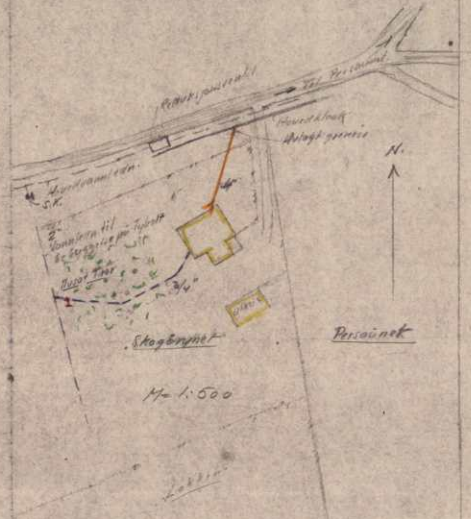
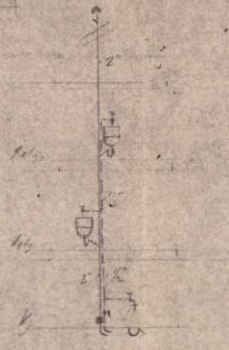
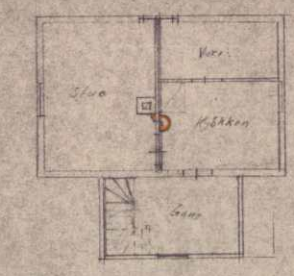
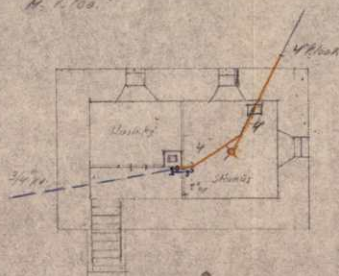
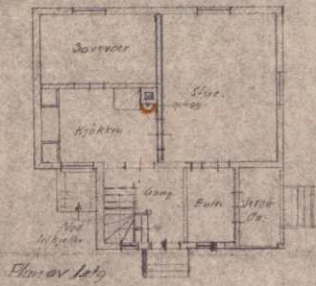
Underskrevet i mitt nærvær:

I. Ystgaard.

*B  
/ 1/42*

Enkefru Bergitte Alseth, Skogbrynet? Tjvhold.

Sanktesankter  
N. 1. 100.



K. LUND  
10. JUL. 1933  
TRONDHØM

JHS



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiegdom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

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

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

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 6 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 900

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retten skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retten skal være rett. For alle.

# Notater

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

# Notater

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

**Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.**

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## **GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:**

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettetiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke

sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. 5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

## **VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:**

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

# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 1250174

Adresse: Clara Holsts veg 6, 7046 Trondheim

Betegnelse: Gnr. 57, Bnr. 14, Trondheim kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

## BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold  Annet

## FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:  Kontanter  Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

**HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)**



