Rudolf Nilsens veg 2

& NYLANDER PARTNERS

Innhold

5

Velkommen til Rudolf Nilsens veg 2

6

Nøkkelinformasjon

32

Eiendommen

40

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Rudolf Nilsens veg 2

Svært delikat og ny familiebolig (2023)| Nydelig utsikt |Egen hage | 2 stuer |3 soverom | 3 baderom

Svært smakfull arkitekttegnet familiebolig i rekke med fantastiske sol- og utsiktsforhold.

- Smart og praktisk planløsning med flere bruksmuligheter.
- Mulighet/klargjort for hybelutleie i sokkel.
- Stor og solrik sørvendt balkong utenfor stuen med nydelig utsikt.
- Gjennomtenkte materialvalg av god kvalitet.
- Nydelig 1-stavs parkett, utstrakt bruk av 60x60 fliser i høy kvalitet
- Nydelig utsikt og gode solforhold.
- 3 soverom og 2 stuer.
- Eget skjermet uteareal/hage på baksiden av huset.
- Innebygget garasje. Oppstillingsplasser for bil på felles tomt.
- Romslig og svært luftig stue/kjøkken på ca. 54. kvm.
- 2 delikate baderom og eget vaskerom
- Praktisk toalettrom rett ved inngangsparti.
- Elektriske vindusscreen på begge vinduene i 1 etg. og to av vinduene i 2 etg.
- Dalgård skolekrets.
- Glimrende beliggenhet for den aktive familien med nærhet til Granåsen skisenter, Dalgård idrettsanlegg samt den fantastiske Bymarka.

Rudolf Nilsens veg 2

Prisantydning	8 650 000
Omkostninger	217 340
Totalpris	8 867 340

Fellesutgifter	1 200 pr. mnd.
Bruksareal	188 m²
BRA-i	166 m²
BRA-e	22 m²
TBA	44 m²
Soverom	3
Boligtype	Tomannsbolig
Eieform	Eierseksjon
Tomteareal	1 746 m²
Byggeår	2023





Kontakt vår megler

Nylander &Partners, Trondheim Sentrum



Jahn Dalheim

Eiendomsmegler

928 06 258

jahn.dalheim@nylanderpartners.no

NYLANDER & PARTNERS

Gryta 2 B, 7010 Trondheim



På oversiden følger en egen hage med utsikt og plass til lekeapparater. Trapp ned til markterrasse og inngang til 3. plan.



Veletablert boligstrøk i barnevennlige og frodige omgivelser. Kort veg (ca. 10-12 min) til sentrum.



Det er bl.a. montert varmepumpe og spotskinne. Balansert ventilasjon.



Soverommet har en tilhørende balkong på 6 kvm. med nydelig utsikt.



Balkongen er vendt mot sør, som gir gode solforhold gjennom hele dagen.



Nydelig utsikt fra stuen.



Store vindusflater med gjennomlys. Rentbrennende vedovn.



Store vindusflater gir godt lysinslipp som skaper en fin og romslig romfølelse.



Stort vindu som strekker seg fra gulv og nesten til tak med fin utsikt mot Bymarka.



Kombinert stue-/ kjøkkenløsning på hele 54 kvm. Peisen er foreløpig ubrukt.



Pen enstavs eikeparkett.



Stue.



Verandaen utenfor stuen er på ca 16 kvm. Skjermet for innsyn med nydelig utsikt.



Stue.



Kjøkkenet ligger tilbaketrukket fra stuen. Downlights i taket på kjøkken.



Kjøkken/spisestue. Utgang til veranda.



Pent og praktisk kvalitetskjøkken fra Sigdal med integrerte hvitevarer.



Til venstre ser vi inngangspartiet.



Romslig gang/entré med gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko. Tøffe fliser med varme i gulvet.



Entré med Montana skoskap.



Praktisk toalett rett innenfor inngangsparti.



Skyvedører med speil for oppbevaring.



Praktisk toalett med dobbel servant, speil og toalett.



Vegghengt toalett.



Gang 3.etg. med utgang til balkong og terrasse.



Hovedsoverommet på 3. plan inneholder praktisk garderobeløsning og egen balkong.



Romslig garderobeløsning for enkel tilgang og oppbevaring av klær.



Utsikt fra 3.etg.



Utsikt mot hoppbakkene i Granåsen.



Soverom 2 i 3.etg. på 8,5 kvm.



Godt med lysinslipp.



Soverom 3 i 3.etg. på 7.5 kvm. God plass til ønsket møblement, enten ved å innrede som barnerom eller dobbeltseng om ønskelig.



Delikat flislagt bad med ny vask fra 2025 på 6,5 kvm. i 3. etg.



Badet inneholder dusj med innfellbar glassdør, vegghengt toalett, servant og speil.



Stilrent og delikat bad med bl.a. håndklevarmer og romslig dusjnisje.



Dobbelt servant og gode oppbevaringsmuligheter. Badet ligger i umiddelbar nærhet til alle soverommene.



Fra gangen er det utgang til markterrasse på 22 kvm. og hage på oversiden av huset.



Pent opparbeidet uteområde og terrasse.



Fantastisk utsikt mot bymarka.



Skjermet og solrik uteplass på oversiden av huset.



Fleksible bruksmuligheter i 1.etg. med kjellerstue (som kan være hybel) bad og vaskerom.



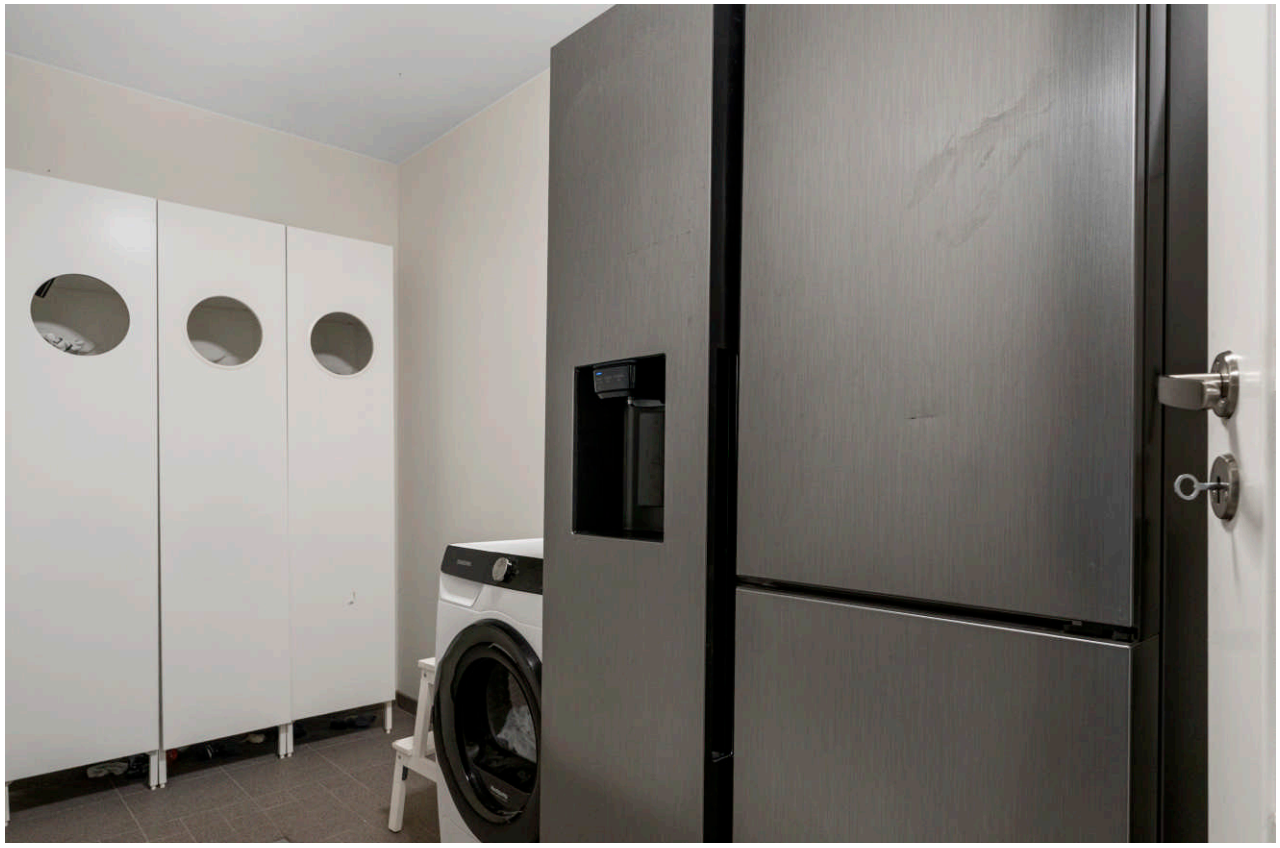
Stue som i dag er innredet som kontor med egen inngang. Det er lagt klart for kjøkken i rommet.



Stort bad med badekar i sokkel.



Bad.



Romslig og praktisk vaskerom på 7 kvm.



Elektriske vindusscreen på begge vinduene i 1 etg. og to av vinduene i 2 etg.



Oppstillingplass for bil og egen garasje.



Endebeliggenhet med ekstra god uteplass. Flere solrike terrasser og hage. Utvendig markise på det største vinduet.

Eiendommen

Om boligen

Arealer
Totalt bruksareal: 188,0 m²
- BRA-i: 166,0 m²
- BRA-e: 22,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 44,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid.

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
Boligen ligger sentralt plassert på Kystad på Byåsen. Området er barnevennlig og har kort vei til skoler/barnehager og fritidstilbud.

Skoler og barnehager
Boligen sogner til Dalgård skole (1-10 trinn) som kun ligger ca 10 minutter gange unna boligen. Skoleveien går gjennom et rolig bo-område som ikke er eksponert for mye trafikk. Byåsen videregående skole ligger ca 3 km unna. Heimdal videregående ligger også kun en kort busstur unna. Det er gode kollektivmuligheter i område for rask og enkel adkomst til dette.
Det er 3 barnehager innenfor 1 kilometers gange fra boligen. Espira Kystad Gård barnehage, Kystadåsen barnehage og Dalgårdtunet barnehage er gode alternativer.

Dagligvare og servicetilbud
Fra boligen er det kort vei til det man trenger av servicefunksjoner. Det er kort vei til Stavset senter med Rema 1000, Byåsen bakeri, take-away tjeneste, apotek og blomsterbutikk. Motsatt vei er det ikke lange gåturen til Bunnpris og Coop Extra på Dalgård. Bygger`n ligger også kun et par minutters kjøretur fra boligen. Ellers er det kun en kort kjøretur til Tiller/Heimdal/midtbyen.

Bymarka og idrettstilbud
Boligen ligger ypperlig til om du er glad i stor og mark. Bymarka er Trondheims mest populære utfartssted, både på sommer og vinterstid. Her finner man det man trenger. Stort nettverk med stier, lysløyper og ulike badeplasser. Perfekt enten om du er mosjonist eller bare vil ta en rolig tur med familien. På vinterstid blir det kjørt opp store nettverk med langrennsløyper, der det delvis er lysløyper. Nærmeste badeplass er Kyvannet, i gang/sykkelavstand fra boligen. Her er det bygd en "ski-rampe" for bruk på sommerstid. Det er også mulig å bruke denne som stupetårn. Her er det muligheter for grilling, samt sandvolleyball. Granåsen og Nilsbyen ligger heller ikke langt unna, med muligheter for organiserte aktiviteter som langrenn, skiskyting, kombinert og skihopp. Her blir det også snart åpning av en ny, stor kunstgresshall med muligheter for fotball på vinterstid.

Kollektivtilbud
Det er gode bussforbindelser i nærområdet, enten du skal til sentrum eller om du skal til Heimdal/Tiller området. Buss nr 11 tar deg ned til sentrum, opp forbi NTNU Gløshaugen og videre opp til Risvollan. Det er hyppige avganger begge retninger.

Innhold
Rombenevnelse iht. bruk:
1.Plan: Gang, vaskerom, baderom og stue.
2.Plan: Gang, toalettrom og stue/spisestue/kjøkken.
3.Plan: Gang, baderom og 3 soverom.

Samt. garasje.

Adkomst
Fra Tiller/Heimdal.
Følg Kolstadvegen over Bjørndalsbrua og fortsett inn på Kongsvegen. Følg Kongsvegen forbi Granåsen og kjør rett fram i første rundkjøring ved Stavset senter. Ved neste rundkjøring tar du tredje avkjøring inn på Lysverkvegen. Følg veien i 300 meter og ta til høyre inn på Oskar Braatens veg. Følg veien i ca 90 meter og ta til venstre inn på Rudolf Nilsens veg. Følg veien i ca 250 meter og du finner da boligen på din høyre side.

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

Parkering
Det er parkeringsmuligheter i garasje, samt oppstillingsplass på sameiets tomt.

Diverse
Det gjøres oppmerksom på at vaskerommet i 1. etasje er søkt og godkjent som bod i de opprinnelige bygningstegningene. Det er ikke søkt om bruksendring. Etter dagens byggeforskrifter er bruksendring søknadspliktig. 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.

Balkong på plan 2 er noe større enn godkjente byggetegninger.

Det er tinglyst erklæring om refusjonsplikt til Trondheim kommune. Dette innebærer at kommunen kan kreve at eiendommen skal betale sin andel av kostnaden dersom kommunen skal gjøre oppgraderinger/arbeid av for eks. vei, fortau, vann, avløp eller eventuell annen infrastruktur.

Følgende medfølger ikke i handelen:

In vitro knagger, entré og soverom
Nøkkelskap entré
Trehylle stue
Montanaskap stue
Lampe over spisebord.
Lamper på barnerom
Bokskap i 1. Etg.
Knaggrekke, klesskap
Skoskap i 1. Etg.
Garasjemøbler.
Skotørker

Selger opplyser videre:
Det er lagt til stikk for varmepumpe, og solskjermer er installert etter overtakelse. Dette er koblet til av elektriker.

Selgers egenerklæringsskjema
Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
• Ja, kun av faglært
• Montering av elbil lader med fremlegg og internmåler, montering av vindusscreen av HD solskjerming. Tilkobling til elanlegg utført av elektrikker.
• Arbeid utført av PK Service

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

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
• Installert i juni 2023 av faglært.

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: 1
TG 1: 35
TG 2: 0
TG 3: 0
TG IU: 3

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

Grunnmur og fundament
- Boligens grunnmur er oppført i støpt betong. Det er ikke mulig med en tilfredsstillende kontroll da store deler av utvendige overflater er skjult under terreng og øvrige deler er kledd med fasadeplater. Innvendige overflater er i sin helhet utforet og kledd med plater. Tilstandsgrad er ikke vurdert på grunn av begrenset mulighet for kontroll.

Våtrom: Baderom plan 1, fukt
- Det er ikke foretatt hulltaking da våtsoner grenser inn mot yttervegg og tilstøtende våtrom.

Våtrom: Vaskerom plan 1
- Vaskerommet var ikke klargjort for kontroll og er derfor ikke vurdert.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:
- Dagens innredning og bruk av boligen er i all hovedsak i samsvar med godkjent byggesak, men det bemerkes at vaskerom på plan 1 opprinnelig kun er godkjent som bod.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte
Boligen er oppført på grunnmur av støpt betong. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i en kombinasjon av støpt betong og treverk. Utvendige fasader er kledd med stående og liggende trekledning. Vinduer og balkongdører fremstår med 3-lags glass. Taket fremstår i både flat og pulttaks form. Utvendige takflater er tekket med asfaltpapp.

Tomt
Denne tomten er eiet. Felleseid.
Den er 1746,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 26.05.2023.
Ferdigattest gjelder for 2 vertikaldelte tomannsboliger.

Adgang til utleie
Utleie er tillatt. Styret må varsles ved utleie av hele eller deler av egen bolig. Navn og telefonnummer på leietaker skal informeres om.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med elektrisitet, varmepumpe og vedfyring.

Energikarakter: B - Rød

Økonomi

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 8 650 000,-

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

216 250,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

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

15 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

---

8 886 040,- 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.

Felleskostnader
Kr. 1 200,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster: Husforsikring, strøm til fellesarealer, kommunale avgifter, samt avtalte innkjøp (e.g. Yale Doorman).

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter for 2025 er stipulert til kr. 31 668,-.

Det er 12 terminer i året, og årsgebyret er beregnet ut ifra terminbeløp i termin 5.

Det gjøres oppmerksom på at beløpet kan variere etter forbruk, og hvilke gebyrer og avgifter som inngår i hver måned.

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.

Andel fellesformue
Andel fellesformue utgjør kr. 13 500,- pr. 03.08.2025.

Eiendomsskatt
Kr. 14 716,-
Eiendomsskatt inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 1 770 103,00.
Sekundær formuesverdi kr. 7 080 411,00.
Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Sameiet
Sameiet Rudolf Nilsens veg 2, Orgnr: 831 601 132
Forretningsfører:
Sameiet består av 4 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 1/4.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Regnskap
Årsregnskapet for forrige periode (2024) viser:
Sum inntekter kr. 79 289,7,-
Sum kostnader kr. 58 700,9,-
Årsresultat kr. 20 588,7,-

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Vedtekter og husordensregler
Se vedlagte vedtekter i salgsoppgaven.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Regulering
Eiendommen er regulert til boligformål ihht reguleringsplan med planID r0025 og plannavn Søndre del av Byåsen, Dalgård, Leirelva (26.09.1980.). Målebrev etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent alle dokumenter.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det eksisterer planforslag som berører eiendommen. Dette gjelder reguleringsplan med plannavn Odd Husbys veg. Dalgårdvegen og General Bangs veg, og planID r20220043.
Dette er en 6,4 km lang sykkelvei som skal gå gjennom Byåsen. Sverresborgruta blir en sammenhengende sykkelvei med fortau fra Hammersborg til Stavset. Ruta inkluderer i tillegg General Bangs veg og Dalgårdvegen samt sidearmer i krysset ved Byåsen butikksenter. Målet er å sikre et sammenhengende og tydelig hovednett for sykkel som gir god fremkommelighet for syklister og gående, og som er trafikksikkert og oppleves trygt for alle.

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

Ta kontakt med Trondheim kommune ved spørsmål.

Det gjøres oppmerksom på at det er gitt igangsettelsestillatelse for bygging av 4 stk. rekkehus i Rudolf Nilsens veg 9. Disse blir bygget på baksiden av Rudolf Nilsens veg 9E som ligger litt lenger inn i gaten i forhold til eiendommen. Det kan derfor bli en del støy og anleggstrafikk i området rundt eiendommen.
Ta kontakt med megler for nærmere info.

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 sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Dnr. 365800, tgl. 11.04.2023 - Seksjonering
SNR: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1 / 4

Dnr. 306024, tgl. 27.10.1961 - Erklæring/avtale
Refusjonsplikt til kommunen.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 11310, tgl. 24.06.1983 - Bestemmelse om veg
Best. om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter disse heftelsene.

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

Diverse

Løsøre og tilbehør
Følgende medfølger ikke i handelen:

In vitro knagger, entré og soverom
Nøkkelskap entré
Trehylle stue
Montanaskap stue
Lampe over spisebord.
Lamper på barnerom
Bokskap i 1. Etg.
Knaggrekke, klesskap
Skoskap i 1. Etg.
Garasjemøbler.
Skotørker

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 overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. 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 budgivernes 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 bygningssakyndig 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 eierseksjoner (eierseksjonsloven)
Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Lov om avhending av fast eigedom (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), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), 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.

Om oppdraget

Eier
Eier er Espen Fjelnseth og Janne Rebecca Fjelnseth.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Rudolf Nilsens veg 2.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 104, bnr. 292, snr. 4 i Trondheim.
Sameiebrøk: 1/4.

Vårt oppdragsnummer er 1250161.

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

Provisjon 0,850 % av salgssummen inkl. mva (minimum 60 000 inkl. mva)

Oppgjørsgebyr: 6 990,00
Digitale oppdragtjenester: 2 290,00
Markedspakke Anbud: 13 900,00
Tilretteleggelsesgebyr: 15 000,00
Utleggsgebyr pr. stk: 850,00
Visningshonorar pr. stk: 2 900,00
Salgsoppgaver 6 stk.: 1 690,00

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 tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.)

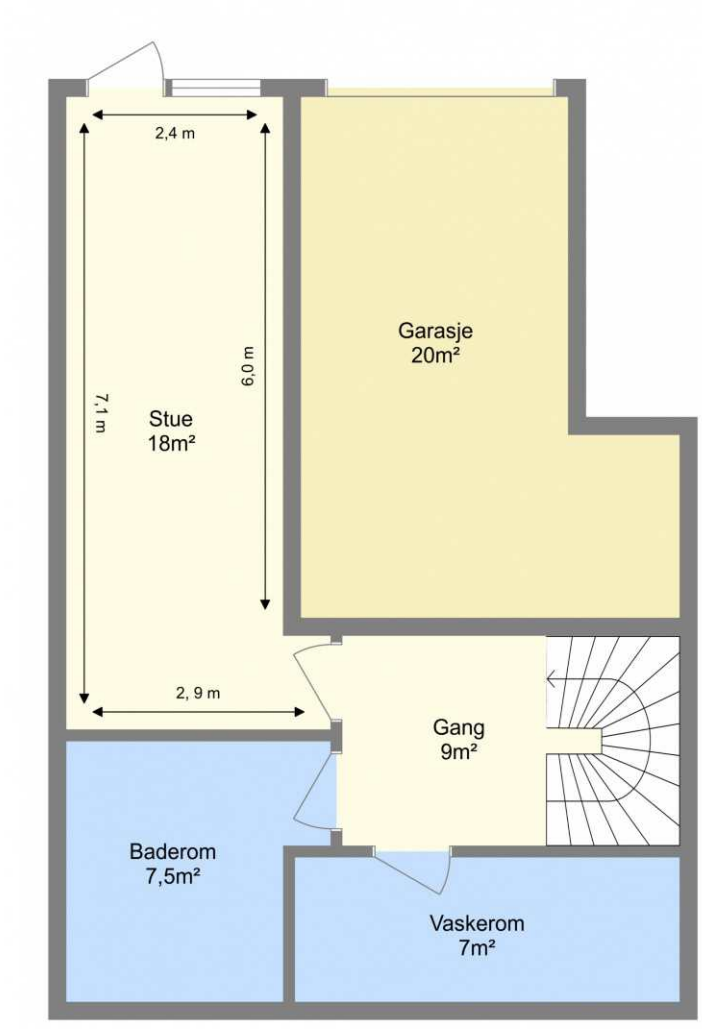
Ansvarlig megler er Jahn Dalheim / +47 92 80 62 58 / jahn.dalheim@nylanderpartners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Gryta 2 B, 7010 TRONDHEIM. Org. nr. 990732809.

Prod. dato: 08.10.2025

Tekniske dokumenter

Rudolf Nilsens veg 2

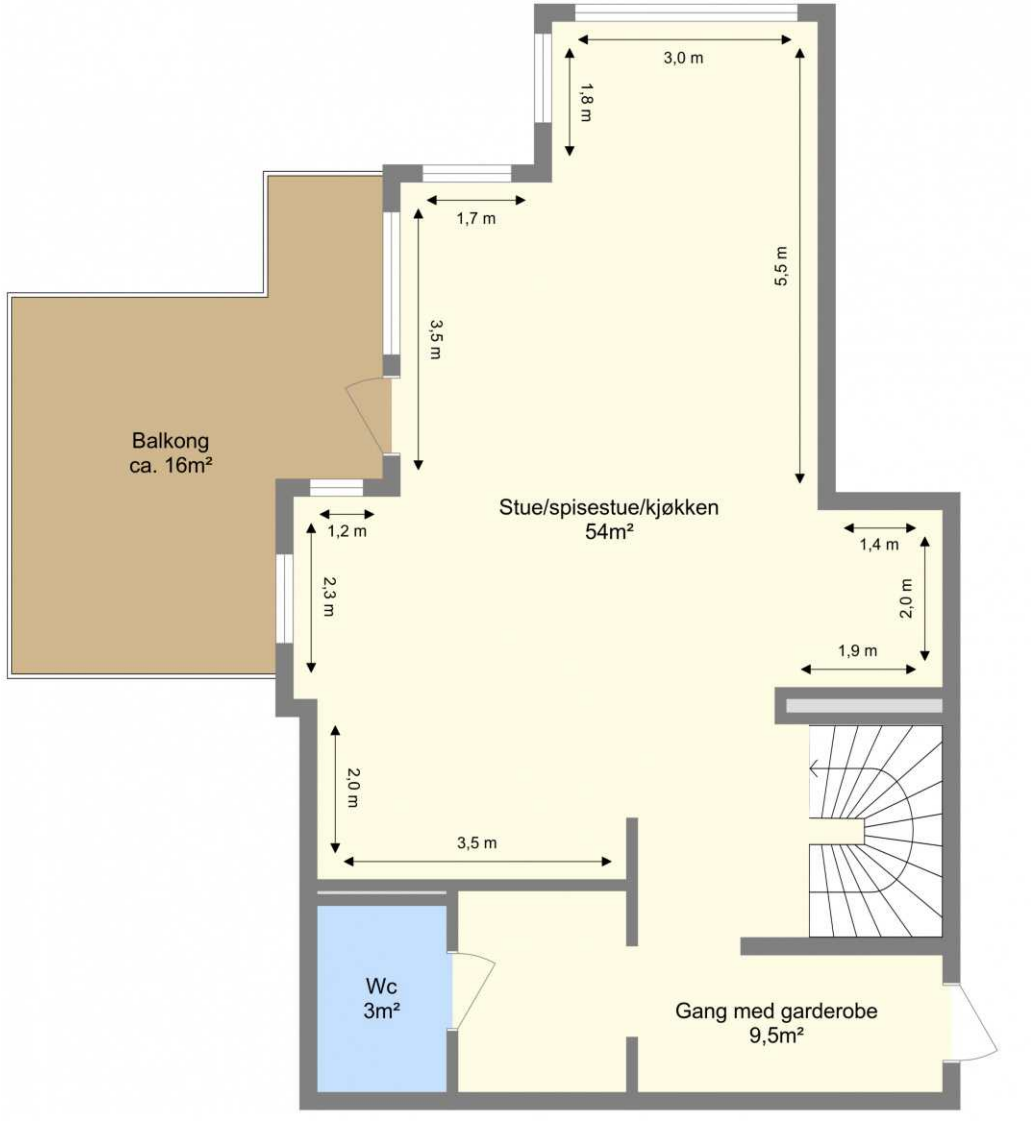
Plan 1



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.

Rudolf Nilsens veg 2

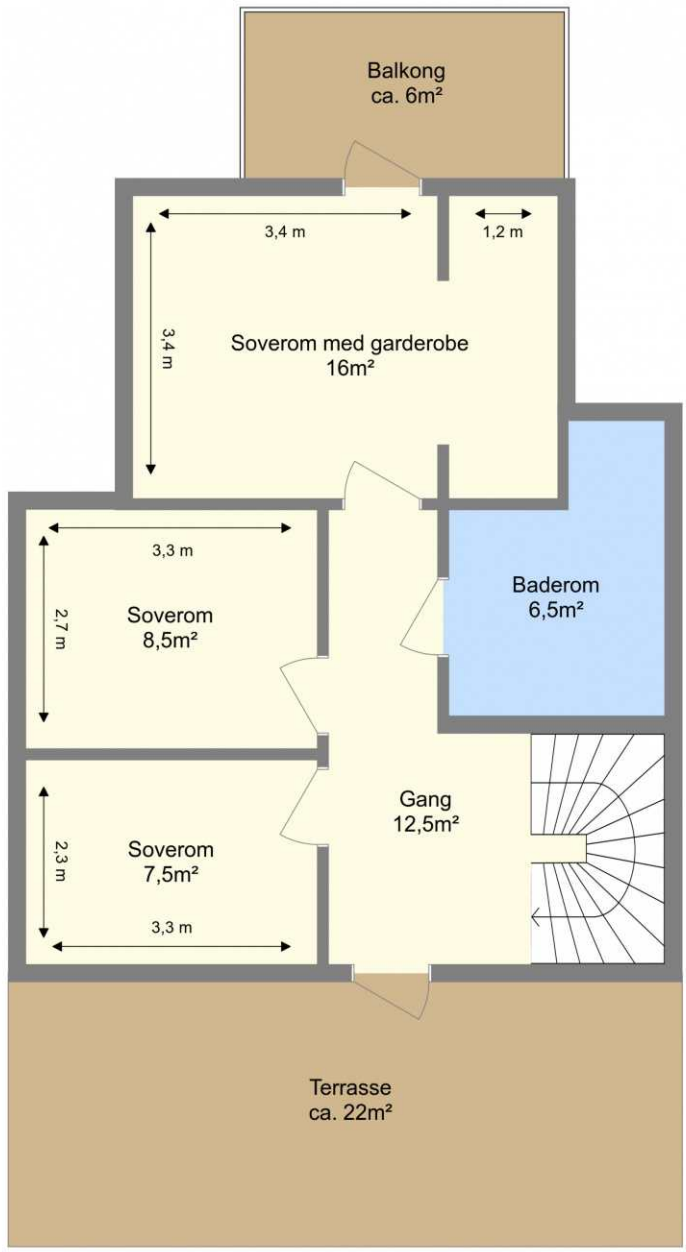
Plan 2



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.

Rudolf Nilsens veg 2

Plan 3



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.

Rudolf Nilsens veg 2
7024 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår: 2023
BRA: 188 m^2
BRA-i: 166 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	35	0	0	3

Supertakst

GNR: 104 BNR: 292 SNR: 4

Alexander Storsve
Takst-Forum Trøndelag AS
alexander@tft.no
48257022
Rudolf Nilsens veg 2
7024 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.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/33095

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Boligens grunnmur er oppført i støpt betong. Det er ikke mulig med en tilfredsstillende kontroll da store deler av utvendige overflater er skjult under terreng og øvrige deler er kledd med fasadeplater. Innvendige overflater er i sin helhet utforet og kledd med plater.

Tilstandsgrad er ikke vurdert på grunn av begrenset mulighet for kontroll.

Våtrom: Baderom plan 1

Oppsummering av fukt

Det er ikke foretatt hulltaking da våtsoner grenser inn mot yttervegg og tilstøtende våtrom.

Våtrom: Vaskerom plan 1

Oppsummering av fukt

Det er ikke foretatt hulltaking da overflater ikke er regelmessig utsatt for vann.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens innredning og bruk av boligen er i all hovedsak i samsvar med godkjent byggesak, men det bemerkes at vaskerom på plan 1 opprinnelig kun er godkjent som bod.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
5.8.2025	**2.9.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Janne Rebecca Fjelnseth**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Espen Fjelnseth**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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:	**Rudolf Nilsens veg 2, 7024 Trondheim**						
Kommunenr:	**5001**	Gårdsnr:	**104**	Bruksnr:	**292**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**4**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2023**						
Boligtype:	**Vertikaldelt tomannsbolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Boligen er oppført på grunnmur av støpt betong. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i en kombinasjon av støpt betong og treverk. Utvendige fasader er kledd med stående og liggende trekledning. Vinduer og balkongdører fremstår med 3-lags glass. Taket fremstår i både flat og pulttaks form. Utvendige takflater er tekket med asfaltpapp.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Plan 1	65	43	22	0	0
Plan 2	69	69	0	0	16
Plan 3	54	54	0	0	28
Totalt m²	**188**	**166**	**22**	**0**	**44**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Plan 1	65	43	22	Gang, vaskerom, baderom og stue.	Garasje.
Plan 2	69	69	0	Gang, toalettrom og stue/spisestue/kjøkken.	Ingen.
Plan 3	54	54	0	Gang, baderom og 3 soverom.	Ingen.
Totalt m²	**188**	**166**	**22**		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

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

Oppsummering av drenering **TG-1**

Boligens utvendige fuktsikring er fra byggeår og er av ukjent oppbygning/utførelse. Selve dreneringen er skjult under terrengnivå og derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Ved en kontroll av innvendige overflater mot terreng er det ikke påvist synlige tegn til skader/avvik eller unormale fuktverdier. Med bakgrunn i dette vurderes boligens utvendige fuktsikring å fungere som tiltenkt.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller, Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

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

Boligens grunnmur er oppført i støpt betong. Det er ikke mulig med en tilfredsstillende kontroll da store deler av utvendige overflater er skjult under terreng og øvrige deler er kledd med fasadeplater. Innvendige overflater er i sin helhet utforet og kledd med plater.

Tilstandsgrad er ikke vurdert på grunn av begrenset mulighet for kontroll.

6.3 Støttemur

Beskrivelse
Støttemurer er oppført i betongstein.

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

Oppsummering av støttemur	**TG-1**
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning.	

6.4 Rom under terreng

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

Oppsummering av rom under terreng	**TG-1**
Innvendige overflater mot terreng er utforet og kledd med plater. Slike konstruksjoner vurderes alltid å være en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Ved en visuell kontroll av overflater kombinert med fuktsøk i utforet konstruksjon er det ikke påvist synlige tegn til skader/avvik eller unormale fuktverdier.	

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik på boligens balkonger og terrasse.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse
Boligens vinduer og balkongdører fremstår med 3-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

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

6.7 Yttervegger

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

Oppsummering av yttervegger	TG-1

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

Det er påvist at kledningen er etablert i luftet utførelse og at det er etablert musesperre i nedkant. Det gjøres likevel oppmerksom på at det kun er utført en stikkprøvekontroll og at det derfor ikke kan utelukkes avvik på øvrige deler av konstruksjonen.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1

Konstruksjonen fremstår i lukket utførelse og kontrollen ble derfor noe begrenset. Det forutsettes riktig oppbygning og man tenker da spesielt på materialvalg, lufting av konstruksjonen og dampsperre mellom varme og kalde konstruksjoner. Dette lar seg ikke påvise uten destruktive inngrep, noe som ikke er utført. Ved en visuell kontroll av innvendige overflater er det ikke påvist synlige tegn til skader eller avvik.

6.9 Renner og nedløp

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

Oppsummering av renner og nedløp	TG-1

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

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Flatt tak, Pulttak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende overløp tiltenkt som sikkerhet ved eventuelt tett avløp/sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-1**

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

6.11 Taktekking

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

Oppsummering av taktekking **TG-1**

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

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak **TG-1**

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, kun stedvis mindre skjevheter.

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein TG-1

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning. For ytterligere informasjon om tilstand og krav til pipe/ildsted anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Utover normal bruksslitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens kjøkkeninnredning.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Mekanisk avtrekk over stekesonen vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Dagens innredning og bruk av boligen er i all hovedsak i samsvar med godkjent byggesak, men det bemerkes at vaskerom på plan 1 opprinnelig kun er godkjent som bod.	
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?	Nei
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

6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Nei, annen godkjent løsning

Oppsummering av toalettrom	TG-1
Utover normal bruksslitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved toalettrom.	

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er oppført i tre og fremstår i åpen utførelse.	
Er det manglende rekkverk?	Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	**TG-1**
Utover normal bruksslitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved innvendig trapp.	

6.19 Avløpsrør

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

Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.

6.21 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?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-1**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av 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 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.

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er i ettertid av byggeår installert en varmepumpe(luft-luft).	
Når var siste service på anlegget?	
Utover regelmessig rengjøring er det ikke foretatt ytterligere servicer på anlegget.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral **TG-1**

Boligens varmepumpe vurderes å fungere som tiltenkt.

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2023	
Størrelse	
281 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt og den er tilfredsstillende lekkasjesikret ved at den er plassert i et rom med sluk i gulvet.

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Utover regelmessig skifte av filter er det ikke foretatt ytterligere servicer på anlegget.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Boligens anlegg for balansert ventilasjon vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.25 Våtrom: Baderom plan 1

Overflate

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

Oppsummering av overflater	TG-1
Utover normal bruksslitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved baderommets overflater, men det gjøres oppmerksom på noe begrenset kontroll. Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav, men det er fremlagt dokumentasjon på at det er foretatt en uavhengig kontroll i forbindelse med oppbygning av våtrom som bekrefter at vannsikkerheten er ivaretatt.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det er ikke påvist symptomer på svikt baderommets tettesjikt, men det gjøres likevel oppmerksom på ukjent utførelse/oppbygning.	

Sanitærutstyr

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

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

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

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

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-IU
Det er ikke foretatt hulltaking da våtsoner grenser inn mot yttervegg og tilstøtende våtrom.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht. forskrifter.	

6.26 Våtrom: Vaskerom plan 1

Overflate

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

Oppsummering av overflater	TG-1
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved vaskerommets overflater. Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav, men det er fremlagt dokumentasjon på at det er foretatt en uavhengig kontroll i forbindelse med oppbygning av våtrom som bekrefter at vannsikkerheten er ivaretatt.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Det er ikke påvist symptomer på svikt baderommets tettesjikt, men det gjøres likevel oppmerksom på ukjent utførelse/oppbygning.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Vaskerommet vurderes å ha tilfredsstillende ventilering.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	**TG-IU**

Det er ikke foretatt hulltaking da overflater ikke er regelmessig utsatt for vann.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Vaskerommet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht. forskrifter.

6.27 Våtrom: Baderom plan 3

Overflate

Beskrivelse av overflate
Baderommet fremstår med flislagte overflater.

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

Oppsummering av overflater **TG-1**

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

Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav, men det er fremlagt dokumentasjon på at det er foretatt en uavhengig kontroll i forbindelse med oppbygning av våtrom som bekrefter at vannsikkerheten er ivaretatt.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Det er ikke påvist symptomer på svikt i baderommets tettesjikt, men det gjøres oppmerksom på ukjent utførelse.

Sanitærutstyr

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

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

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

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

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht. forskrifter.

6.28 Krypkjeller

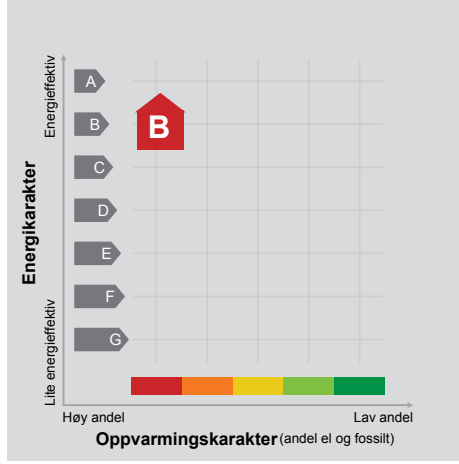
Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Rudolf Nilsens veg 2
Postnummer	7024
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	104
Bruksnummer	292
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300733795
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2025-151220
Dato	05.08.2025



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.

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)

- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Montere automatikk på utebelysning
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	166
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Nylander AS avd. Trondheim Sentrum

Oppdragsnr.
1250161

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Espen Fjelnseth	Janne Rebecca Fjelnseth

Gateadresse
Rudolf Nilsens veg 2

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7024

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1250161

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Montering av elbil lader med fremlegg og internmåler, montering av vindusscreen av HD solskjerming. Tilkobling til elanlegg utført av elektrikker.

Arbeid utført av: PK Service

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Installert i juni 2023 av faglært.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1250161

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1250161

Tilleggskommentar

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 forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

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 næringseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringsselskapet 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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: 1250161

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Janne Fjelnseth	9ac2f8bf0b97153ddcad1a4982b7712540b208e3	22.09.2025 09:17:23 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Espen Fjelnseth	f7361b009078af9bd4dc1cef0d7925799214d700	22.09.2025 09:00:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1250161

- → 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

Rudolf Nilsens veg 2

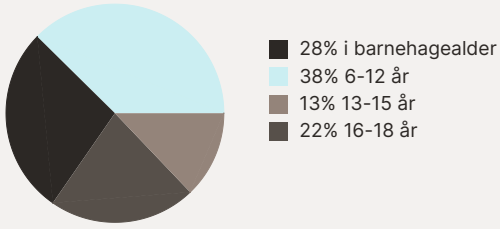
Offentlig transport

Ola Setroms veg Linje 11, 50, 52, 53, 108	4 min 0.3 km
Ugla Linje 9	16 min 1.3 km
Selsbakk stasjon Linje R60, R70	7 min 3.8 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	15 min 8.1 km
Trondheim Værnes	38 min

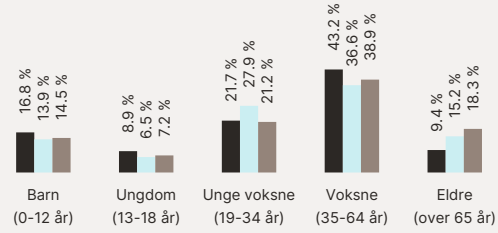
Skoler

Dalgård skole (1-10 kl.) 571 elever, 32 klasser	9 min 0.7 km
Stavset skole (1-7 kl.) 365 elever, 24 klasser	12 min 1.1 km
Byåsen skole (1-7 kl.) 617 elever, 33 klasser	23 min 1.9 km
Ugla skole (8-10 kl.) 488 elever, 33 klasser	14 min 1.1 km
Selsbakk skole (8-10 kl.) 356 elever, 20 klasser	5 min 2.7 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	6 min 3.1 km
Cissi Klein videregående skole	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Byåsen 39	650	264
Kommune: Trondheim	210 494	110 487
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Kystad Gård barnehage (1-5 ... 106 barn	6 min 0.6 km
Kystadåsen barnehage (1-5 år) 51 barn	11 min 0.8 km
Dalgårdtunet barnehage (1-5 år) 91 barn	12 min 1 km

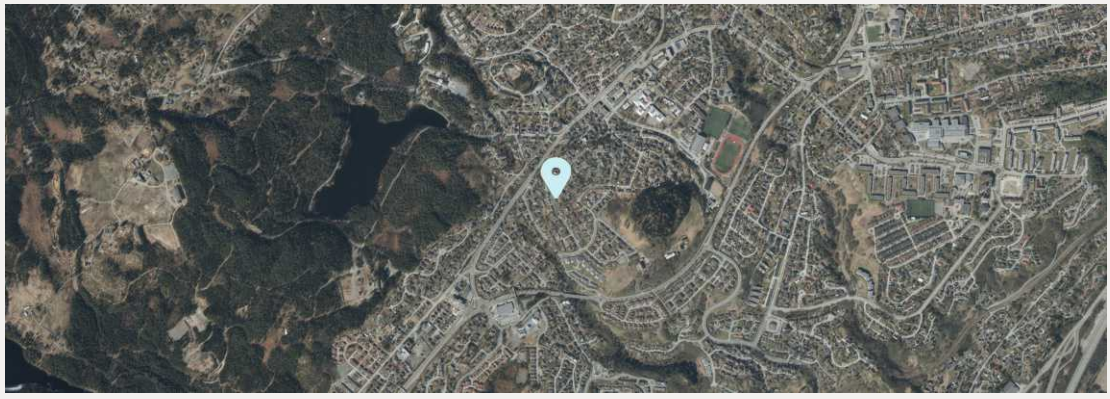
Dagligvare

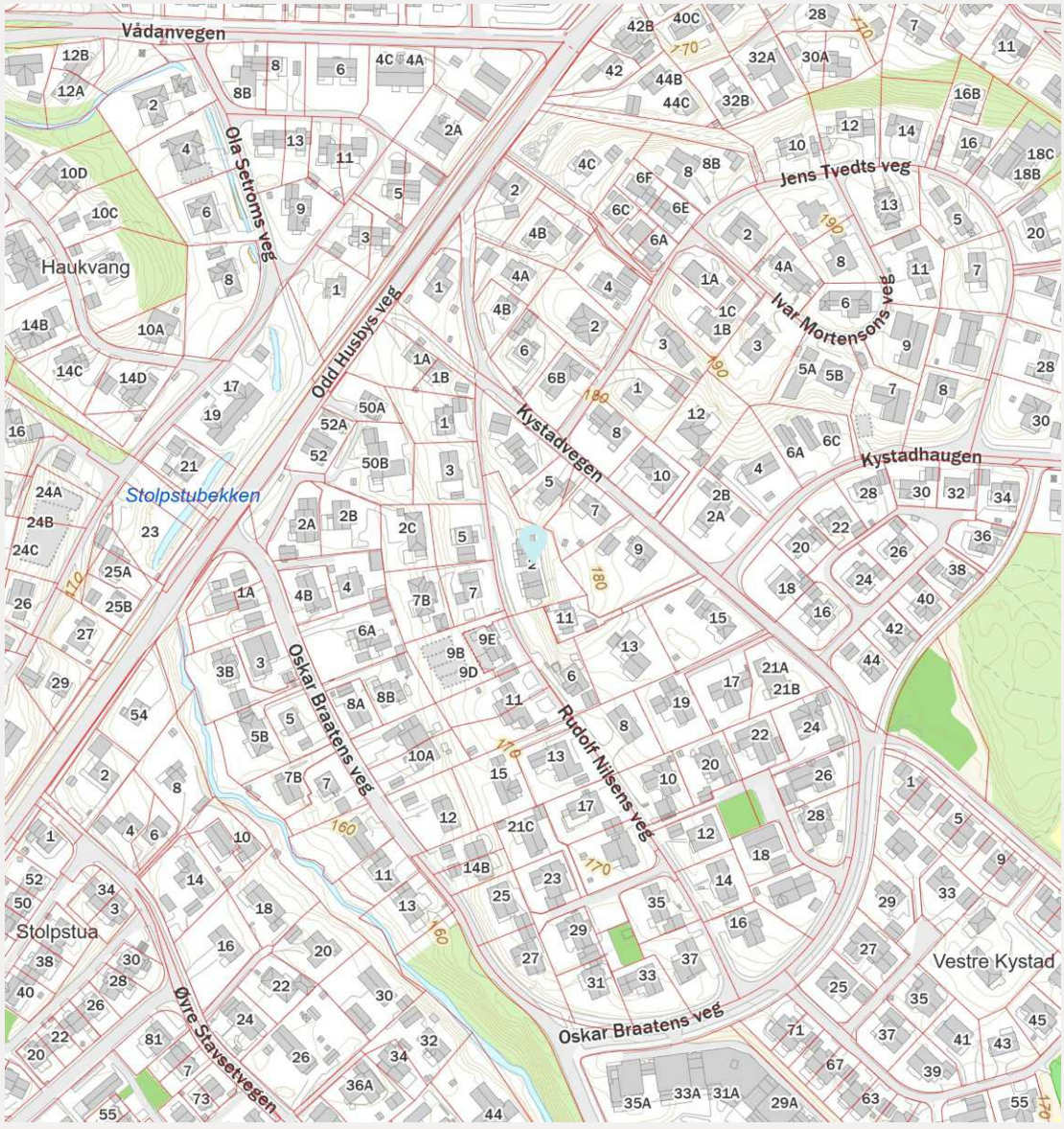
Bunnpris Ugla PostNord, søndagsåpent	6 min 0.5 km
Coop Extra Ugla	7 min

Sport

Dalgård Skole Aktivitetshall, ballspill	9 min 0.7 km
Kystadåsen balløkke Ballspill	11 min 0.9 km
Impuls Treningssenter Granåsen	5 min
EasyFit Byåsen	6 min

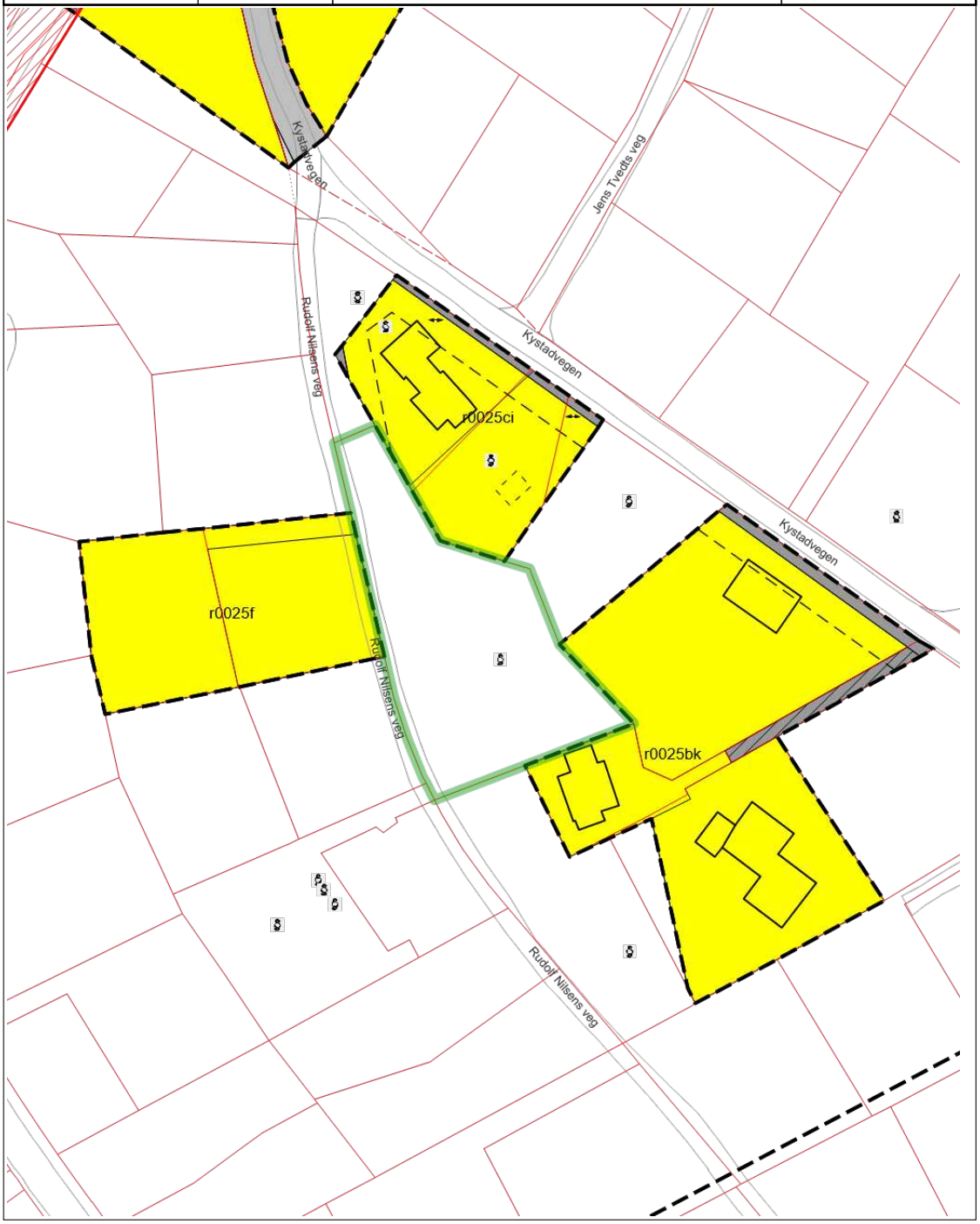
FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





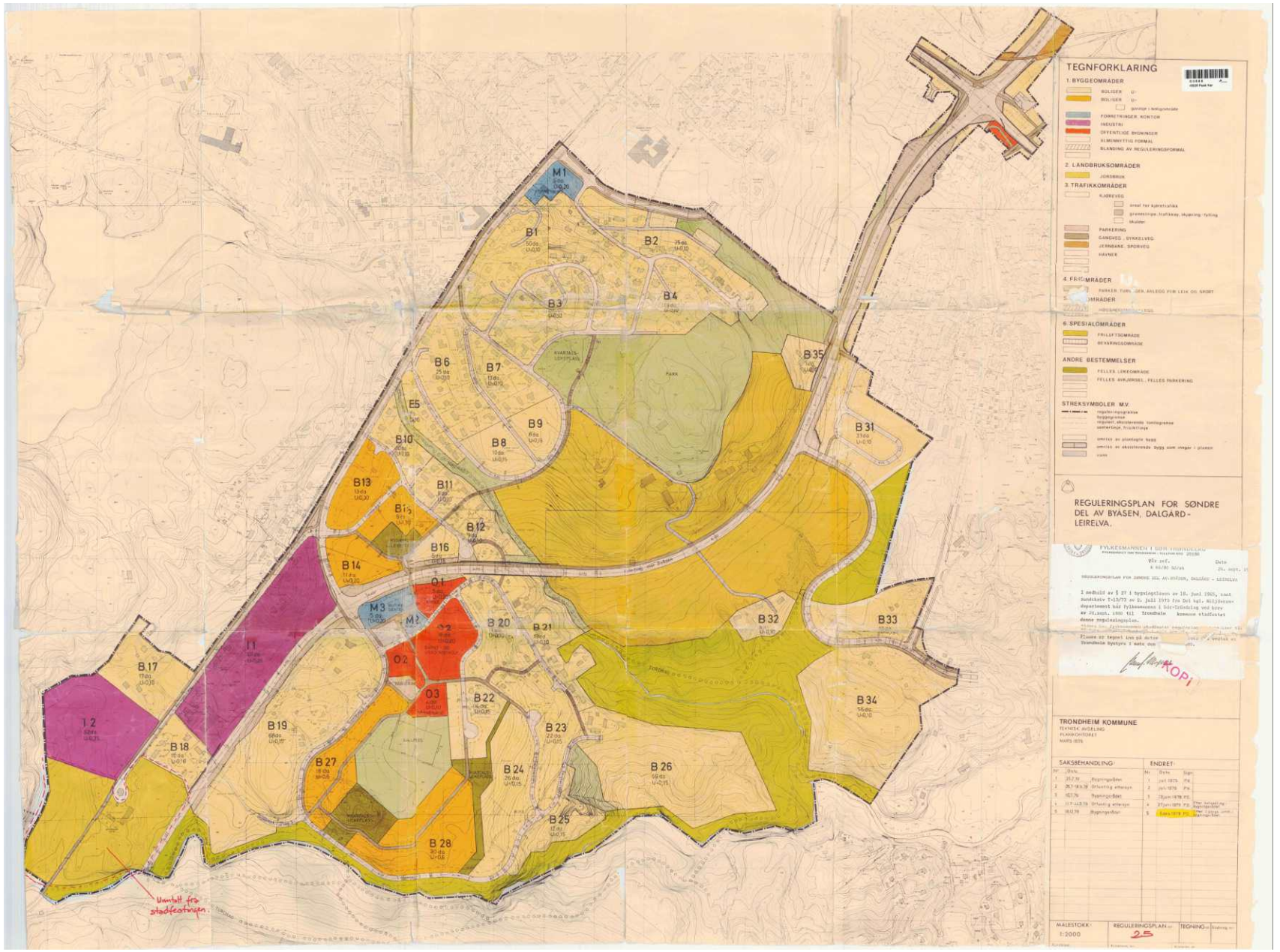
FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Trondheim	Reguleringsplaner					Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 104	Bnr: 292	Fnr: 0	Snr: 4	
	Adresse:	Rudolf Nilsens veg 2 7024 TRONDHEIM				
	Annen info:					



Tegnforklaring

RpOmråde igangsatt	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
Eiendomsgrense god nøyaktighet	Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet	Eiendomsgrense fiktiv
Veg	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
Plan dispensasjon punkt	RpFormålGrense	RpGrense
Avkjørsel - både inn og utkjøring	Regulert tomtegrense	Byggegrense
Bebyggelse som inngår i planen	Bebyggelse som forutsettes fjernet	Bolig
Kjøreveg	Annen veggrunn	Gangveg
Felles avkjørsel	Friområde	Naturområde i sjø og vassdrag

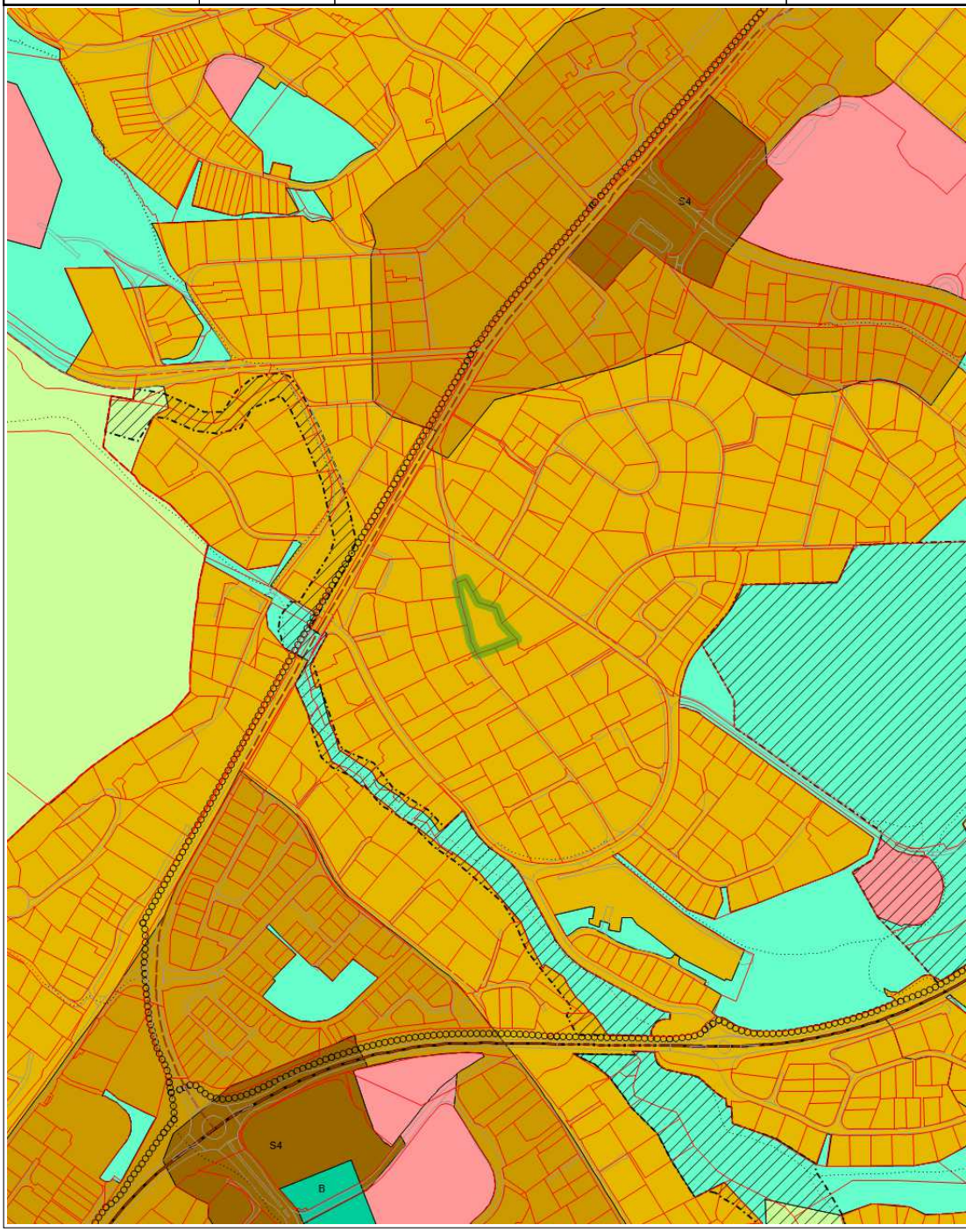

TEGNFORKLARING
1. BYGGEOMRÅDER
BOLIGER
BOLIGER
FORRETNINGER, KONTOR
INDUSTRI
OFFENTLIGE BYGNINGER
ALMENNYTTIG FORMAL
BLANDING AV REGULERINGSFORMAL
2. LANDBRUKSOMRÅDER
JORDBRUK
3. TRAFIKKOMRÅDER
KJØREVEG
PARKERING
GANGVEG , SYKKELVEG
JERNBANE, SPORVEG
HAVNER
4. FRIOMRÅDER
6. SPESIALOMRÅDER
FRILUFTSOMRÅDE
BEVARINGSOMRÅDE
ANDRE BESTEMMELSER
FELLES LEKEOMRADE
FELLES AVKJØRSEL, FELLES PARKERING
STREKSYMBOLER M.V.
REGULERINGSPLAN FOR SØNDRE DEL AV BYASEN, DALGARD - LEIRELVA.
KOPI
TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
PLANKONTORET
MARS 1976
SAKSBEHANDLING:
ENDRET:
MÅLESTOKK 1:2000
REGULERINGSPLAN nr. 25
TEGNING nr.
Utmål fra stadfestningen.

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 104	Bnr: 292	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Rudolf Nilsens veg 2 7024 TRONDHEIM			
Annen info:				

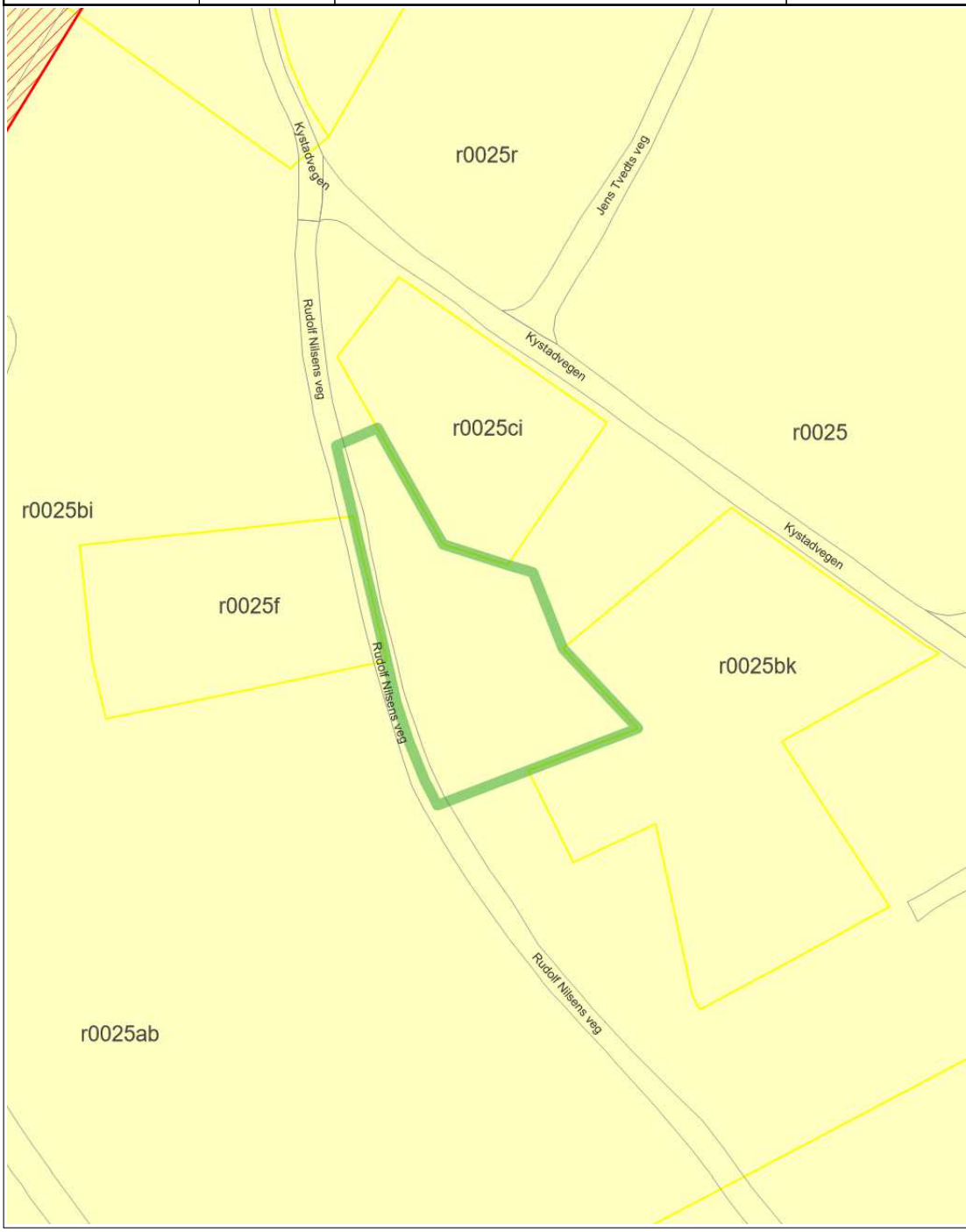
Målestokk
1:5000



Tegnforklaring



Trondheim	PlanOversikt					Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 104	Bnr: 292	Fnr: 0	Snr: 4	
	Adresse:	Rudolf Nilsens veg 2 7024 TRONDHEIM				
	Annen info:					



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde igangsatt

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

SITUASJONSKART

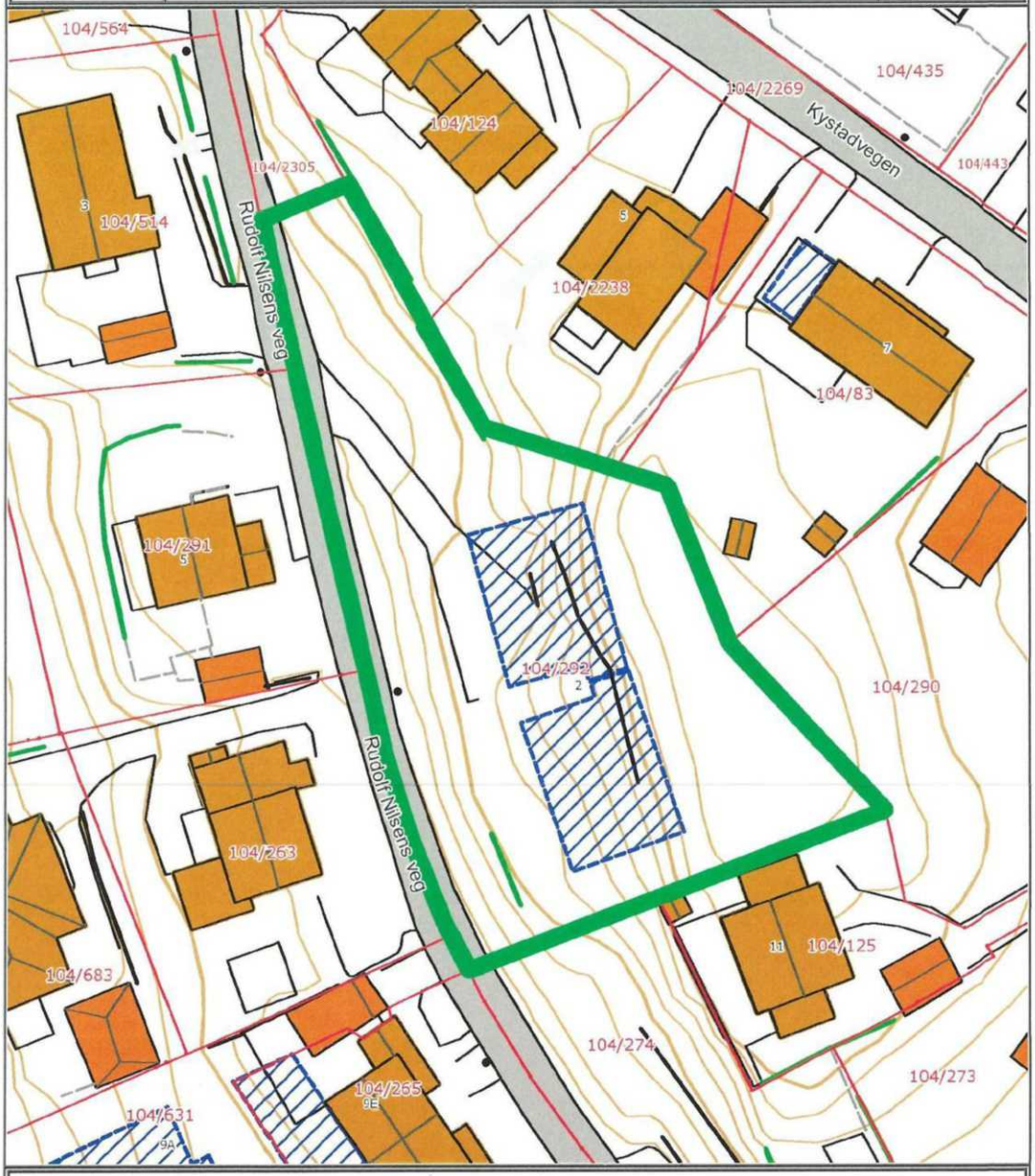
Eiendom:	Gnr: 104	Bnr: 292	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Rudolf Nilsens veg 2, 7024 TRONDHEIM			
Hj.haver/Fester:	ARNEC UTVIKLING AS			

Side 1/2

TRONDHEIM

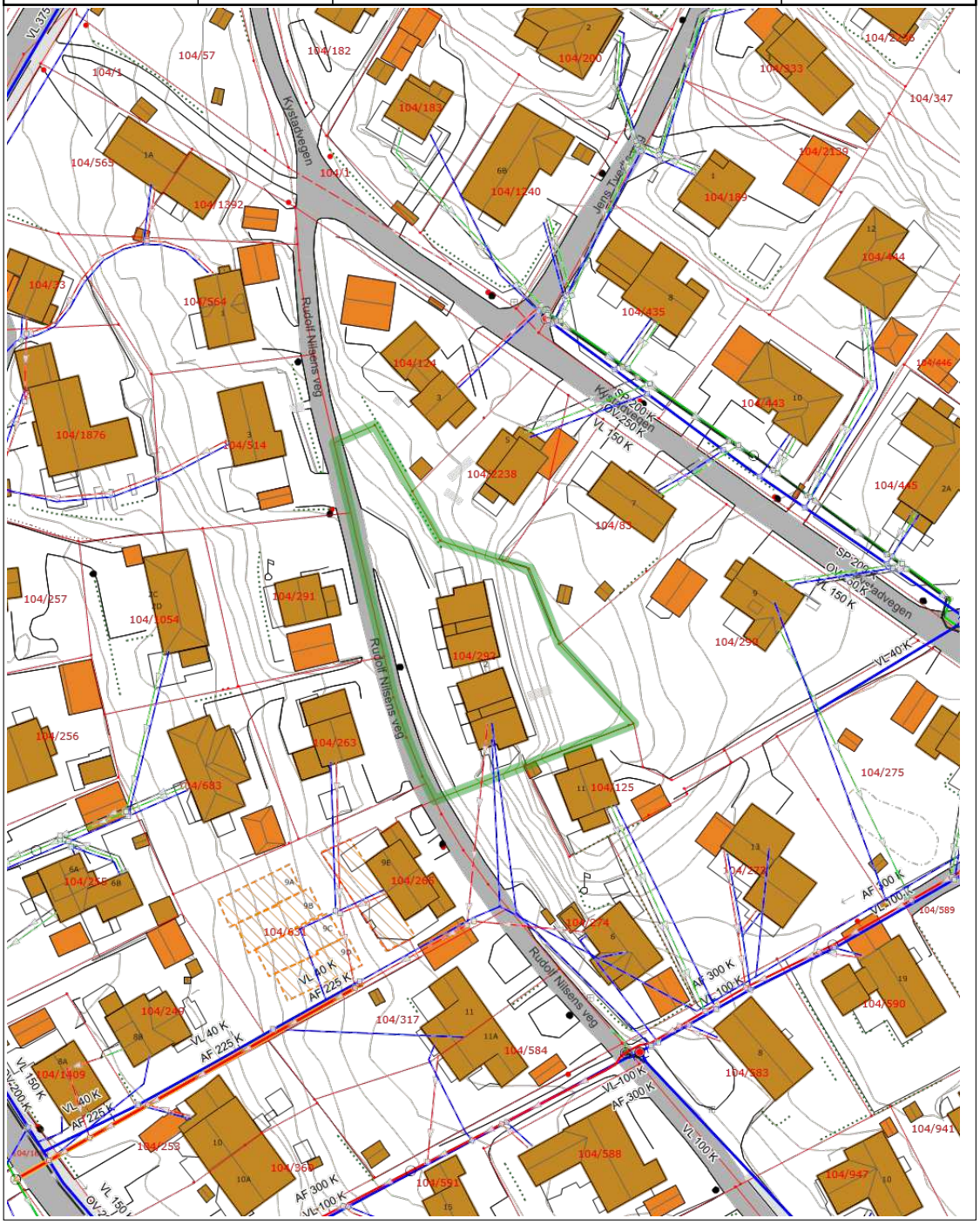
Dato: 15/3-2023
Seksjonert eiendom er markert med grønn strek

Målestokk 1:500



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

Trondheim	Basiskart med stikkledninger og tiltak				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 104	Bnr: 292	Fnr: 0	Snr: 4
	Adresse:	Rudolf Nilsens veg 2 7024 TRONDHEIM			
	Annen info:				



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

R25 Journalnummer:

Planen er datert , sist endret
Stadfestet 26.09.80

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SØNDRE DEL AV BYÅSEN, DALGÅRD, LEIRELVA

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grense skal bebyggelsen plasseres innenfor de angitte byggegrenser.

§ 2

Fellesbestemmelser.

a) Utnyttelsesgraden for de enkelte områdene skal ikke overstige den utnyttelsesgrad som er påført planen. Utnyttelsesgraden forståes her som forholdet mellom brutto gulvareal (eksklusiv garasje) og brutto grunnareal (byggforskriftenes kap. 25 pkt. 2).

b) Før behandling av søknad om byggetillatelse skal det være utarbeidet detaljert bebyggelsesplan for vedkommende "kvartal". Planen skal vise avkjørsler, plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser m.m.

Bygningsrådet gis fullmakt til å behandle og godkjenne detaljplaner for "kvartaler" eller naturlige husgrupper etter at de enkelte planer har vært forelagt fylkesmannen.

Detaljplaner som avviker vesentlig fra flateplanen, skal behandles som vesentlig reguleringsendring.

c) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form- og materialbehandling, og at bygningene i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

d) Gjerdenes utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

e) Maksimum gesimshøyde er for 1 etasje 3,5 m, for 2 etasjer 6,0 m, for 3 etasjer 8,8 m, for 4 etasjer 11,5 m. For industriområder gjelder § 4 a. Gesimshøyden måles fra planert grunn til underkant gesims.

f) Eksisterende vegetasjon må søkes best mulig bevart.

Det må ikke plantes trær eller vekster som kan bli til hinder for naboene eller for den offentlige ferdsel.

187317/95

g) Før behandling av søknad om byggetillatelse for områdene M 2, M 3, O 1, = 2, = 3, B 22, B 27 og B 28 skal det være foretatt nærmere grunnundersøkelser.

h) "Boligfeltene" skal ha kvartals- og sandlekeplasser overensstemmende med krav i bygningsvedtektene for Trondheim by som minimum.

i) For de deler i planen hvor beskyttelse mot trafikkstøy blir påkrevet, skal nødvendig beskyttelse etableres i en form og utstrekning som bestemmes av bygningsrådet.

j) Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Trondheim kommune.

k) Etter at reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

§ 3

Boligområder.

a) Områdene tillates bebygget med småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer, bortsett fra områdene B 13 - 15 og B 27 - 28 som tillates bebygget med boligblokker i inntil 4 etasjer.

Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

b) Med småhus menes frittliggende bolighus, rekkehus, kjedehus, atriumshus o.l.

c) Garasjer kan oppføres på den enkelte boligtomt eller som fellesanlegg.

For blokker, rekkehus og atriumshus skal garasjer og parkeringsplasser utføres som fellesanlegg.

Det skal være 1 garasjeplass + 1/2 parkeringsplass pr. leilighet.

d) Bygningsrådet kan for blokker og for rekke-, kjede- og atriumshus gjøre unntak fra bestemmelsen i bygningslovens § 70 punkt 3 om minste avstand mellom frittliggende bygninger på samme eiendom dersom bygningene oppføres med brannvegg og forøvrig i samsvar med bygnigslovens bestemmelser.

e) Bygningsrådet kan kreve en felles plan for tilfluktsrom for sammenhengende grupper av hus med mer enn fire leiligheter.

f) Bygningsrådet kan tillate at det innenfor områder regulert til boligbebyggelse etableres ervervsvirksomhet som i sin art og omfang ikke sjenerer boligmiljøet.

§ 4

Industriområder.

a) Gesimshøyden skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet innenfor en maksimumsgrense på 10 meter.

187317/95

b) Tomtegrenser skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Det skal utarbeides detaljplan for vedkommende "kvartal" før tomtedeling kan skje.

c) Det skal legges vekt på å samle flest mulig avkjørsler fra tomtene til en felles avkjørsel. Bedriftene skal enkeltvis eller i samarbeid innen kvartalet sørge for at på de respektive tomter etableres gunstige forhold for adkomst, varetransport og av- og pålessing.

d) Boliger som har direkte tilknytning til virksomheter i områdene kan tillates innredet. Forøvrig kan ikke boliger oppføres i disse områder.

e) Bedrifter som etter bygningsrådets vurdering antas å ville medføre ulemper eller virke skjemmende for omkringliggende strøk, tillates ikke.

f) Tomteområde utenfor byggelinje mot vei samt tomteområde utenfor byggelinje mot nabogrense gis parkmessig behandling og vedlikehold. Områdene kan ikke nyttes som opplagsplass.

g) Opplagsplasser og skjemmende anlegg må i størst mulig utstrekning unngås, og skal i alle tilfelle skjermes av bygningsdeler, murer e.l.

§ 5

Områder for offentlig bebyggelse.

a) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etajser. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, beplantning, innhengning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygnigsrådet.

b) Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

§ 6

Område for forretningsbebyggelse og andre serviceanlegg.

a) Forretningsbygg kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bolig som har direkte tilknytning til virksomheten, kan tillates innredet i 2. etasje. Forøvrig kan ikke boliger oppføres i disse områder.

b) På tomten skal skaffes plass for 1 bil pr. 100 m² brutto gulv av lager samt 1 bil pr. 50 m² brutto gulv for øvrige virksomheter på tomten. Dessuten skal plass skaffes for av- og pålessing av varer.

§ 7

Friområder.

a) Friområdet/turveger er en del av turvegnettet. Lagring eller annen utnyttelse som begrenser bruken av turveg, er ikke tillatt.

b) I friområdet/park kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, f.eks. barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

187317/95

§ 8

Lndbruksområder.

Bygningsrådet kan godkjenne oppføring av driftsbygninger og boliger som er direkte tilknyttet driften.

000

187317/95

VEDTEKTER/SAMEIEAVTALE

Vedtekter for Boligsameiet Rudolf Nilsens vei 2

1. Sameiegjenstand

Disse vedtektene gjelder som sameieavtale for sameiet i eiendommen Rudolf Nilsens veg 2, gnr. 104 bnr.292 i Trondheim kommune ("Eiendommen").

Den enkelte sameiers ideelle andel i Eiendommen uttrykkes i en brøk, ("Sameiebrøken").

Sameiebrøken:

Seksjon 1: 25 %
Seksjon 2: 25 %
Seksjon 3: 25 %
Seksjon 4: 25 %

2. Bruk av Eiendommen

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er delt opp i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som utrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter er fellesarealer. Det foreligger ulike bruksretter til deler av fellesareal tilknyttet seksjonene. Bruksrettene ligger vedlagt som vedlegg 1. For målsatte tegninger henvises bruk av originale tegninger:

B100-1 datert 14.02.2023
B22-1 datert 17.02.2023
B22-2 datert 17.02.2023
B22-3 datert 17.02.2023

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig måte eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta å endre vedtekter med 100% flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldene husordensregler.

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte

sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameies styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

3. Vedlikehold mv.

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, slik som inventar, utstyr, apparater, vegg- og gulv og takbelegg, himling sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, glassruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør og annet.

Hver enkelt seksjon er selv ansvarlig for å vedlikeholde og holde vedlike det fellesareal som hver seksjon har bruksrett til ref. vedlagte tegninger,

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikehold så lang de er synlige i eller lett tilgjengelig fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskiller og andre bærende konstruksjoner, eller betjener andre bruksenheter. Innkassinger og andre hindringer fritar ikke for vedlikeholdsplikten.

Sameie er ansvarlig for elektriske ledninger til sikringsskap i hver enhet.
Sameiet er ansvarlig for at fellesarealer holdes oppvarmet slik at ikke rør på teknisk rom fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer sameieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at det fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre i sameiet.

Alt av vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet), for uten bruksretten hver enkelt seksjon har ref.
Se vedlegg 1 og eller vedlagte tegninger,
B100-1 datert 14.02.2023
B22-1 datert 17.02.2023
B22-2 datert 17.02.2023
B22-3 datert 17.02.2023

Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameiers eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. Fordeling av felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte sameiers bruk, skal fordeles mellom sameierne etter Sameiebrøken.

Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

5. Sameiermøtet

Alle sameierne utgjør i fellesskap styret. Sameiet skal ha et styre bestående av 4 medlemmer. Hver seksjon er en stemme ved stemmegiving i sameiet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møteleder trenger ikke å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet.

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

6. Mindretallsvern

Sameiermøtet eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

7. Regnskap

Sameiet skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Utgave 17.02.2023

8. Panterett for sameiernes forpliktelser

De øvrige sameierne har panterett i den enkelte sameiers ideelle andel av eiendommen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

9. Mislighold – Utløsning

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan retten ved dom gi medeierne rett til å utløse andelen hans, som fastsatt i sameieloven § 13.

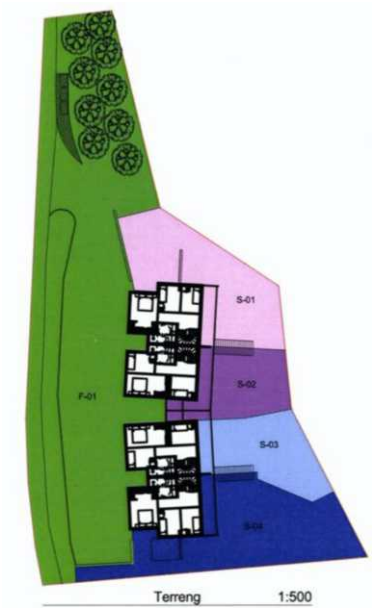
10. Sameieloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i sameieloven, går vedtektsbestemmelsene foran. Forhold som ikke er regulert i vedtektene reguleres av sameielovens bestemmelser i den utstrekning sameieloven har bestemmelser om slike forhold.

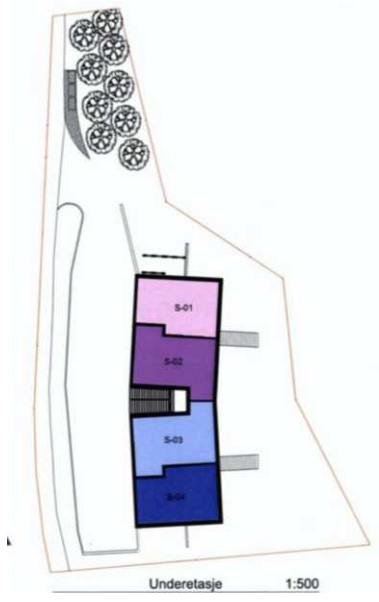
Utgave 17.02.2023

Vedlegg 1 side 1

Utomhus (målestokk avviker)



Underetasje (målestokk avviker)



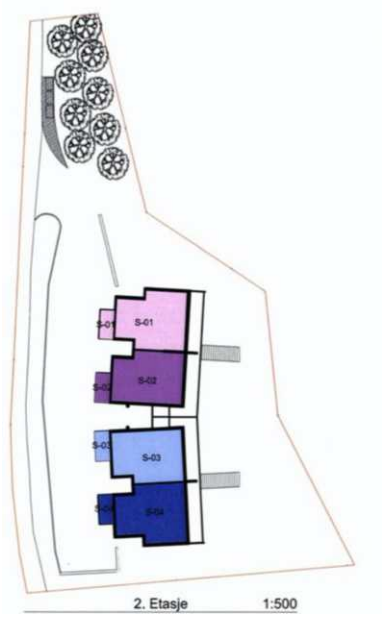
Utgave 17.02.2023

Vedlegg 1, side 2

1. Etasje (målestokk avviker)



2. Etasje (målestokk avviker)



Utgave 17.02.2023

Resultatregnskap år 2024
Boligsameiet Rudolf Nilsens veg 2

INNTEKTER	**Regnskap 2024**
Saldo fra 2023	20506,7
Kundeutbytte Gjensidigestiftelsen 2023	783,0
Felleskostnader	58000,0
SUM INNTEKTER	79289,7

KOSTNADER	
Husforsikring Gjensidige	−24972,0
Strøm Fortum Strøm	−1898,1
Strøm Norgesenergi	−13976,4
Takstmann ettårsbefaring (Verdianalyse AS)	−6600,0
Avgifter Trondheim kommune	−6545,9
Innjøp av Yale Doorman	−4049,0
Omkostninger bank	−659,6
SUM KOSTNADER	−58700,9

RESULTAT	**20588,7**

MESTERKONSULT AS

Industriveien 5
7072 HEIMDAL

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Matilde Lader	BYGG-20/80815 oppgis ved alle henvendelser	Stian Ervik	26.05.2023

Rudolf Nilsens Veg 2, ferdigattest for 2 vertikaldelte tomannsboliger

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	104/292/0/0
Ansvarlig søker:	MESTERKONSULT AS
Tiltakshaver:	Stian Kampenhaug Eckhoff

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Matilde Lader
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: TRØNDELAG BRANN- OG REDNINGSTJENESTE IKS
Stian Kampenhaug Eckhoff

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 04.05.2023.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-19/80259-10.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

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

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke

om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

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

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

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.



TYPE	ETASJE	BRA bolig
T1	KJELLER	66,8m²
	1.ET.	67,7m²
	2.ET.	51,2m²
	TOTAL	**185,7m²**

TYPE	ETASJE	BRA bolig
T2	KJELLER	71,9 m²
	1.ET.	61,1m²
	2.ET.	48,3m²
	TOTAL	**181,3m²**

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.
Rev.C	2019.01.10	Balkong redusert	KS
Rev.B	2018.12.05	Justeringer iht. nabovarsling	KS
Rev.A	2018.11.06	Nabovarsling	KS

RETT HJEM ARKITEKTER

Prosjekt: **Rudolf Nilsens**

Dato: 22/01/2019

Sign.: KS | Kontroll: VR

Tiltakshaver: Stian Eckhoff

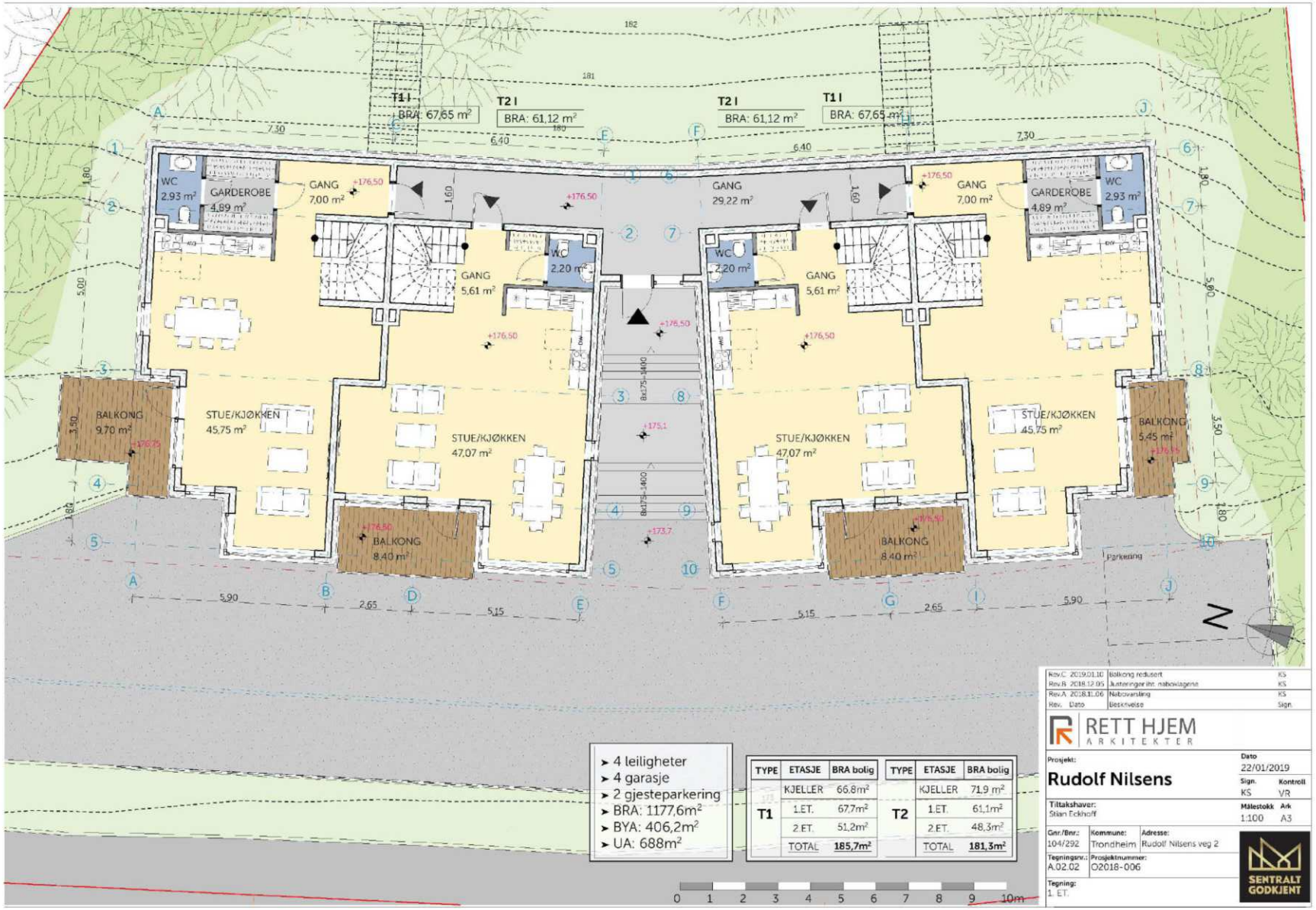
Målestokk: 1:100 | Ark: A3

Gnr./Bnr.: 104/292 | Kommune: Trondheim | Adresse: Rudolf Nilsens veg 2

Tegningsnr.: A.02.01 | Prosjektnummer: 02018-006

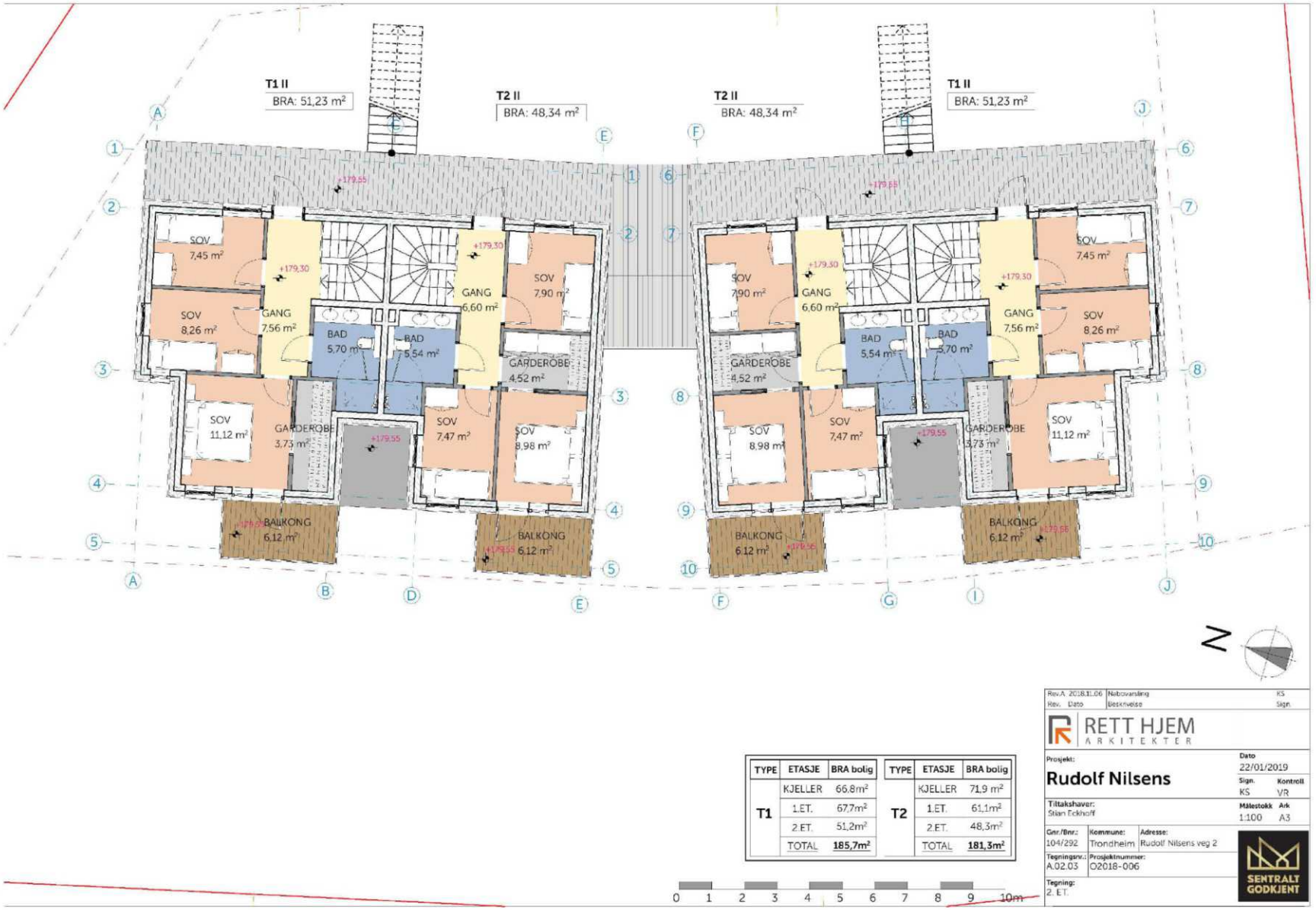
Tegning: KJELLER

SENTRALT GODKJENT



TYPE	ETASJE	BRA bolig
T1	KJELLER	66,8m²
	1.ET.	67,7m²
	2.ET.	51,2m²
	TOTAL	**185,7m²**

TYPE	ETASJE	BRA bolig
T2	KJELLER	71,9 m²
	1.ET.	61,1m²
	2.ET.	48,3m²
	TOTAL	**181,3m²**



TYPE	ETASJE	BRA bolig
T1	KJELLER	66,8m²
	1.ET.	67,7m²
	2.ET.	51,2m²
	TOTAL	**185,7m²**

TYPE	ETASJE	BRA bolig
T2	KJELLER	71,9 m²
	1.ET.	61,1m²
	2.ET.	48,3m²
	TOTAL	**181,3m²**

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.
A	2018.11.06	Nabovarsling	KS

RETT HJEM ARKITEKTER

Prosjekt: **Rudolf Nilsens**

Dato: 22/01/2019

Sign.: KS | Kontroll: VR

Tiltakshaver: Stian Eckhoff

Målestokk: 1:100 | Ark: A3

Gnr./Bnr.: 104/292 | Kommune: Trondheim | Adresse: Rudolf Nilsens veg 2

Tegningsnr.: A.02.03 | Prosjektnummer: 02018-006

Tegning: 2. ET.

SENTRALT GODKJENT

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1961/306024/107
Attesteringstidspunkt 2025-06-20 10:34

Str. byg. jnr. 324/61

Dagbok nr 6024/61
Strinda [illegible]

27/10

ERKLÆRING

Undertegnede Ernst Jaffo

eier av gnr. 104 bnr. 292 Rudolf Nilsens veg 2

i Strinda, forplikter med dette meg og senere eiere av nevnte bruk til å opparbeide godkjent gate av inntil 8 - åtte - meters bredde, eventuelt forsynt med kloakk, til og forbi bruket når Strinda kommune forlanger det.

[redacted]

Erklæringen som blir å tinglyse, avgis i samsvar med bestemmelsene i vedtekt til bygningslovens § 48-1, [redacted]

Strinda, den 14/4 1961

Ernst Jaffo.

Underskrevet i mitt nærvær:

Paul Tangvold

TORBJ. WOLD & SØNN, BYÅSEN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/11310/107
Attesteringstidspunkt 2025-06-20 10:33

Trondheim den 15/6-1983

DAGBOKFØRT
24. JUN 83 11310
BYSKRIVEREN I TRONDHEIM

Erklæring.

Eieren av g.nr. 104 b.nr. 1054 Rudolf Nilsens vei 5B, gis med dette tillatelse til å tilknytte seg Rudolf Nilsens vei og benytte denne til sin tomt. Og forplikter seg til å dele utgifter, på Rudolf Nilsens vei, på samme vilkår som de andre tomteeierne.

Olaf K. Feren
Sigmund Solum Trygve Sannerud
Ragnar Heimdal
Arnt Taftø
Ann Louise Kåsnes.
Otto Nøstberg.
Oddvar Smith
Stein-A. Sannerud

OLAF K. FEREN	RUDOLF NILSENS VEI	NR. 9	G.NR. 104 B.NR. 691
SIGMUND SOLEM	"	11	G.NR. 104 B.NR. 317
JOHN O. ERICHSEN	"	11B	G.NR. 104 B.NR. 534
JAN M. JENSEN	"	6	G.NR. 104 B.NR. 274
RAGNA HEIMDAL	"	7	G.NR. 104 B.NR. 263
TRYGVE SANNERUD	"	5	G.NR. 104 B.NR. 241
ARNT TAFTØ	"	2	G.NR. 104 B.NR. 292
ANN-LOUISE KÅSNES	"	1	G.NR. 104 B.NR. 564
OTTO NØSTBERG	"	9	G.NR. 104 B.NR. 265
ODDVAR SMITH	"	3	G.NR. 104 B.NR. 514
STEIN-ARNE SANNERUD	"	5B	G.NR. 104 B.NR. 1054

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
TRONDHEIM	POSTBOKS 2300 TORGARDEN, 7004 TRONDHEIM	Indset / Dahlen-Kvalvaag

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Arnec Utvikling AS	927 093 065	stian.eckhoff@arnec.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Jørgen Bjelkes gate 3	7016	Trondheim	40304300

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	TRONDHEIM	104	292	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
917 349 290	Arnec Utvikling AS	1/1

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = sameseksjon bolig
SN = sameseksjon næring
Samelebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For mål	Brøk (teller)	Tilleggs areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	1	B	13				25				37				49			
2	B	1	B	14				26				38				50			
3	B	1	B	15				27				39				51			
4	B	1	B	16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum teller=		4				Nevner =		4											

Dato	Innsenderens underskrift
20.02.2023	

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
15/3-23

Fastsatt av Kommunal og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare en grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
20.02.2023	

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
15/3-23

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
20.02.2023	ARNEL UTVIKLING Stian Erkhoff	FOR ARNEL UTVIKLING AS STIAN ERKHOFF
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	TRONDHEIM	104	292	

Dato	Underskrift	Stempel
15/3-23	Bent Bygdal	TRONDHEIM KOMMUNE Enhet for kart og arkitektur 7004 Trondheim

Dato	Innsenderens underskrift
20.02.2023	Stian Erkhoff

Rett kopi/kopi bekreftes
~~Trondheim kommune~~
Enhet for kart og arkitektur
15/3-23 Bent Bygdal

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

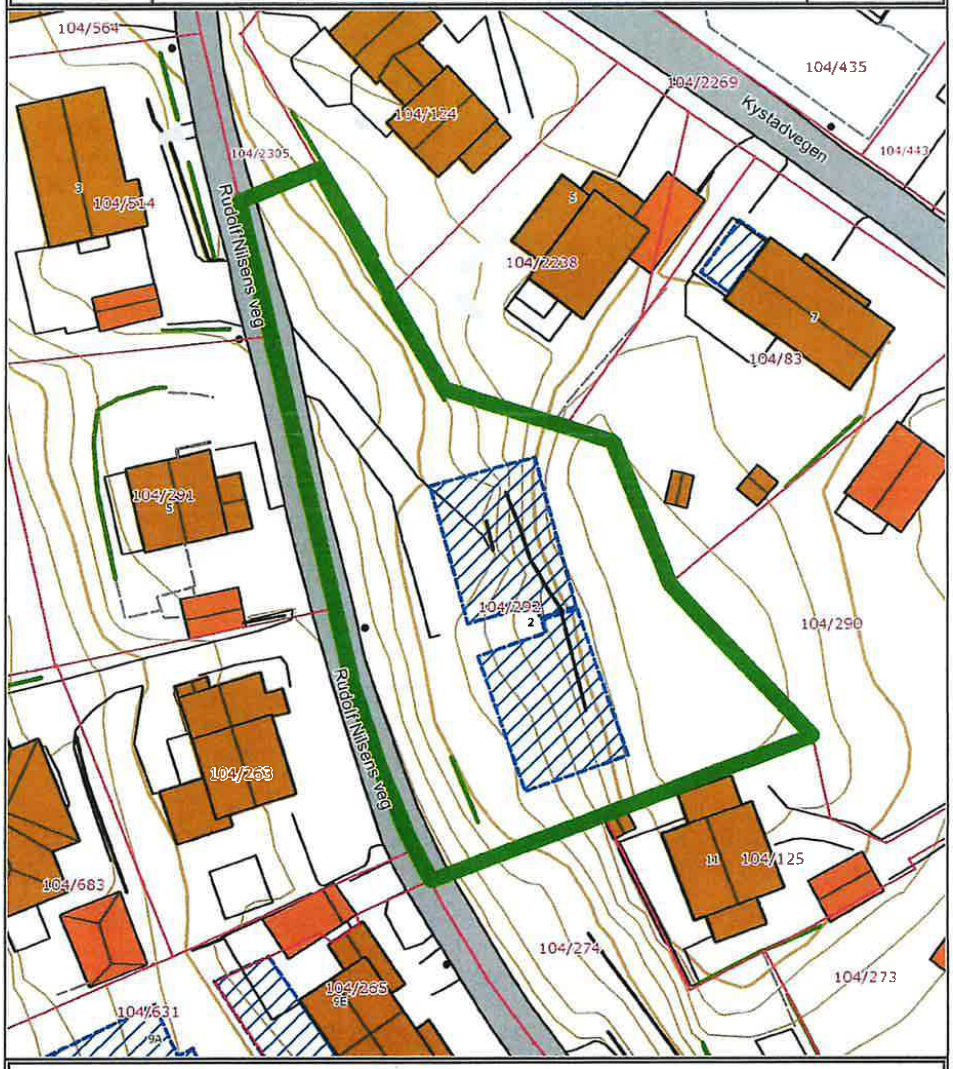
SITUASJONSKART

TRONDHEIM	Eiendom:	Gnr: 104	Bnr: 292	Fnr: 0	Snr: 0
		Adresse: Rudolf Nilsens veg 2, 7024 TRONDHEIM			
	Hj.haver/Fester:	ARNEC UTVIKLING AS			
	Dato: 15/3-2023 Seksjonert eiendom er markert med grønn strek				

N

Side 1/2

Målestokk 1:500

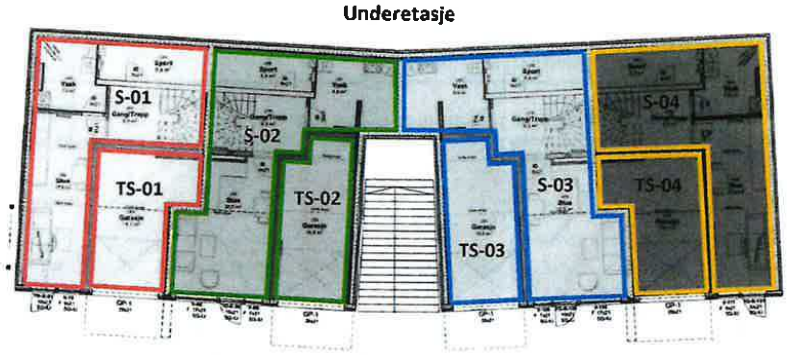


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Rudolf Nilsens veg 2

Bygningsnr: **300733788** **300733795**

Underetasje



1.etasje



2.etasje



S-0x = seksjon x
TS-0x = tilleggsdel seksjon x

Elerseksjonering
Gnr: 104 Bnr: 292 I Trondheim kommune
Saksnr.: 202307376
Dato: 15.03.2023 Side 2/2

Notater

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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/avgrensingskabel 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 **PLUSS**

- 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.

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

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS 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"

Rett skal være rett. For alle.



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. PLUSS-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 PLUSS.

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, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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 ettertiden.
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: 1250161
Adresse: Rudolf Nilsens veg 2, 7024 Trondheim
Betegnelse: Gnr. 104, Bnr. 292, Snr. 4, 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)

Nylander &Partners, Trondheim Sentrum Tlf: 73100000
trondheimsentrum@nylander.no

Salgsoppgaven er opprettet 08.10.2025 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

partners.no