



Velkommen til
Tesliåsen 53, 7059 Jakobsli

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Tesliåsen 53
7059 Jakobsli

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 290 000,-
Omkostninger	kr	100 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 390 090,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	5 617,-

BRA/BRA-i	77 / 70 m ²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2025
Etasje	1

Energimerke



Godt utnyttet planløsning med en åpen stue-/kjøkkenløsning på 23,2m²
Leilighet fra 2025 med gjennomgående god standard
2 soverom av god størrelse
Delikat baderom med moderne innredning
Praktisk separat vaskerom på 5,4m²
Store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys
Privat balkong på 6,1m² med nydelig utsikt og gode solforhold
Fast parkeringsplass i p-kjeller. Tilrettelagt for el-billader
Sportsbod for ekstra oppbevaring
Felles takterrasse for beboerne
Elbil for utleie i p-kjeller (1 stk)
Felles sykkelparkering i kjeller
Gode turmuligheter i nærområdet

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Mathias Åsvang
Eiendomsmegler

+47 402 83 719
mathias.asvang@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse

Tesliåsen 53, 7059 Jakobsli

Registerbetegnelse

Gnr. 41, Bnr. 41, Snr. 41, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 290 000,-
Omkostninger	kr	100 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 390 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 404 390,-

Omkostninger

Stiftelsesomkostninger Velforening/realsameie kr 500,-

Stiftelsesomkostninger kr 1 250,-

Startkapital Velforening/realsameie kr 5 000,-

Startkapital kr 10 000,-

Tinglysing skjøte kr 545,-

Tinglysing pantedokument kr 545,-

2,5% dokumentavgift kr 82 250,-

Valgfri omkostninger:

Help Boligkjøperforsikring kr 11 500,-

Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 100 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer

Offentlige/kommunale avgifter

Kr 22 008,- pr. år 2025

Kommunale avgifter faktureres nå hver måned og fakturert beløp for august var på kr 1.834,- Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer

kr 5 617,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

- Velforeningskontingent/grendahus/realsameie 1 på kr 34,-
- Leie p-plass på kr 2.630,-
- Kommunikasjonspakke på kr 474,-
- Felleskostnader brøkfordelt på kr 2479,-

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Forretningsfører

Bonitas

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om borettslagets/sameiets/boligaksjelagets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven, og er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

Areal

BRA - i: 70 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 77 m²

TBA: 6 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

2

Eierform

Eierseksjon

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype

Leilighet

Etasje

1

Parkering

Det medfølger rett og plikt til leie av en parkeringsplass i kjeller.

Kjelleren består av totalt 90 parkeringsplasser som Sameiet leier av Y-Park AS. Parkeringsplassene leies ut til eiere og beboere i sameiet, eventuelt til andre innenfor planområdet ved ledig kapasitet.

Seksjonseierne har plikt til å leie parkeingsplass. Alle seksjoner har også en bod som følger leiligheten.

Sameiets eiendom

Gnr. 41, Bnr. 41, Trondheim kommune.

Tomtestørrelse 5 269 m². Felles eid tomt, opparbeidet med plen og lekeområder.

Byggeår

2025 ifølge takstmann.

Innhold

Internt bruksareal.

1. Etasje: Entré, bad, vaskerom, 2 soverom, stue/kjøkken.

Eksternt bruksareal.

1. Etasje, fellesareal: Bod.

Standard**Entré:**

Parkett på gulv, malte flater på vegger, malt flate i himling.

Bad:

Flis på gulv, flis på vegger, himlingsplater.

Innredning: Dusjhjørne med dusjdører i glass, dusjbatteri og garnityr montert på vegg. Veggmontert WC. Rørskap i himling.

Baderomsinnredning: Servant på underskap og speil.

Vaskerom:

Flis på gulv, sokkelflis og malte flater på vegger, malt flate i himling.

Innredning: Vaskekar, rørskap og ventilasjonsaggregat. Kran og avløp for vaskemaskin.

Soverom 1:

Parkett på gulv, malte flater på vegger, malt betongdekke i himling.

Soverom 2:

Parkett på gulv, malte flater på vegger, malt betongdekke i himling.

Stue/kjøkken:

Parkett på gulv, malte flater på vegger, malt betongdekke i himling.

Innredning: Kjøkkeninnredning med plane fronter, folierte skrog og laminert benkeplate. Ventilator. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frysenskap.

Dette iht takstmann.

Beliggenhet

Området rundt Yippi Fortunalia er åpent og luftig, med flott utsikt mot både fjorden og marka. Sykkel, ski eller joggesko - her har du alle muligheter rett utenfor døra.

Med Estenstadmarka som nærmeste nabo har du tilgang til spreke sommer og vinteraktiviteter i vakre omgivelser. Turmulighetene er mange, varierte og passer alle uansett alder og aktivitetsnivå. Og når tiden er inne for en rast, kan Estenstadhytta by på velduftende kanelboller, varm kakao og ekte og smakfull husmannskost.

Det daglige brød

Nærmeste nærbutikk er Rema 1000 Jakobsli, dersom du ønsker et større og bredere utvalg er det bare få minutter til Meny Moholt. En søndagsåpen Bunnpris finner du også på Angelltrøa og Jakobsli.

Student?

For deg som studerer eller har tilknytning til NTNU Dragvoll, bor du bare en kort busstur unna (linje 80 som går i rushtid), og tar du sykkelen fatt er det 2,4 km.

Buss nummer 10

Nærmeste holdeplass ligger kun 600 meter unna. Her går linje 10 fra tidlig morgen til sen kveld, ukedager som helg, samt linje 80 som går i rushtid. Her har du nærhet til sentrum, samtidig som du bor fredelig og landlig.

Bredt helsetilbud

Når behovet for helsehjelp dukker opp, trenger du ikke reise langt. I kort avstand til Fortunalia har du enkel tilgang til legesentre, tannklinikk, fysioterapeuter, treningssenter med mer.

Adkomst

Fra Trondheim Sentrum

Følg E6 ut av Trondheim sentrum via Strindheimstunnelen. Ta avkjøring til Skovgård/Jakobsli. Følg Jakobslivegen til du kommer til Presthusvegen, ta til høyre og deretter til venstre i rundkjøringen. Følg Jonsvannsvegen og ta 2. avkjøring til høyre, inn i Fortunalia. Ta første veg til høyre opp til Tesliåsen. Prosjektet kommer da på din høyre side.

Byggemåte

Bygningen, som er en boligblokk oppført i 2025, er på 4 etasjer + kjeller.

Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i betong. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning og fasadeplater. Flat takkonstruksjon, tekket med takmembran. Vinduer med 3-lags glass. Heis i bygget.

Dette iht takstmann.

Hvitevarer og tilbehør

Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Integrerte hvitevarer medfølger for øvrig handelen.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig

Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

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 og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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 du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest

Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 14.01.2025. Følgende ble anmerket for at ferdigattest skal kunne utstedes:

- Takterrasse på vestfløy av BB2 (takterrasse over boder)
- Permanent løsning for avfallshåndtering
- Løfteplattform til takterrasse BB1
- Felles lekeplass f_L3
- Resterende uteareal

Utbygger er ansvarlig for å skaffe til veie ferdigattest på eiendommen når de anmerkede forhold er utført. Utbyggers frist for å ferdigstille de anmerkede forhold er 01.07.2025.

Som sikkerhet for gjenstående arbeider er det tilbakeholdt midler som frigis til utbygger når ferdigattest foreligger.

Oppvarming

Elektrisitet.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:

<https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088>

Energimerking

Rød-B. Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør

Kabel-TV/internett: Kollektivavtalte med Telia.

Adgang til utleie

Utleie av seksjon kan være begrenset jfr. sameiets vedtekter/styregodkjenning.

Regulering

Eiendommen er avsatt til nåværende bybebyggelse og annen restriksjon iht. kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025).

Gjeldende regulering for eiendommen er plan r20100070 "Tesliåsen m/ tiliggende områder" (30.08.2012), Reguleringsformål er boligbebyggelse-blokkbebyggelse og friskt.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi

Det foreligger ingen ligningsverdi i altinn for denne eiendommen

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel

Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon. Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning

Eiendomsmevlere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern

EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger.

Forkjøpsrett/godkjenning

Det praktiseres ikke forkjøpsrett eller styregodkjenning av ny eier i sameiet, jfr. vedlagte vedtekter.

Eier

YIPPI AS

Heftelser og servitutter

Seksjonering

Dagboknr.: 1954976

Dato: 16.09.2024

SNR: 41

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 70 / 5046

Best. om vann/kloakkledn.

Dagboknr.: 315830

Dato: 11.04.2017

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Gjensidig rett for gnr 41 bnr 3, 47, 48, 49, 50 og 51

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Bestemmelse om telefonledning/telesentral

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om bebyggelse

Dagboknr.: 315830

Dato: 11.04.2017

Gjensidig rett for gnr 41 bnr 3, 47, 48, 49, 50 og 51

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best. om adkomstrett

Dagboknr.: 315830

Dato: 11.04.2017

Gjensidig rett for gnn 41 bnr 3, 47, 48, 49, 50 og 51

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om vann/kloakk

Dagboknr.: 1253987

Dato: 11.09.2018

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale

Dagboknr.: 1038671

Dato: 29.11.2013

Bestemmelse om vedlikehold og fornying av sikringsgjerde

Bestemmelsen gjelder for også senere utskilte eiendommer

Erklæringen om vedlikeholdsplikt skal vike prioritet for pengeheftelser som tinglyses på gnr. 41 bnr. 3 eller eiendommer som senere utskilles fra denne

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift.

Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger

Arealoppmåling er foretatt av takstmann.

Takstmanns kommentar til areal:

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Meglers kommentar til areal:

- Dagens planløsning er kontrollert opp mot godkjente tegninger fra Trondheim kommune. Ingen avvik registreres.

Dyrehold:

- Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige sameiere eller andre som ferdes på sameiets område.

Sameiets økonomi ved utgangen av 2024 i følge regnskapet:

- Årsresultatet viser et overskudd på kr 420 640,-

- Disponible midler på kr 420 640,-

- Budsjettert årsresultat 2025 viser et resultat på kr 0,-

Det er pliktig medlemskap i områdeveforeningen som sameiet tilhører. Denne er inkludert i de månedlige felleskostnader.

Selger av leiligheten har ikke bebodd eiendommen og har derfor mindre/begrenset kunnskap om boligens beskaffenhet.

Meglers vederlag

Meglervederlag pr bolig - Totalt kr 100.000 inkludert alle kostnader.

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggings- og AHV-honorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:

Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.

Kommunal informasjon kr. 3 200,-

Fotograf kr. 4 500,-

Tilstandsrapport kr. 8 000,-

Stylist (veiledning) kr. 2 000,-

Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.

Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

Info for.fører kr. 3 000,-

Eierskiftegebyr for.fører kr. 6 570,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Fyksen Takst AS - Takstfirma
- Krokstad & Nervik - Fotograf

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Andre rettigheter og forpliktelser

Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst

Utført av Andrè Krokstad i Fyksen Takst den 18-12-2025.

Det er ingen punkter i rapporten som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Oppstillingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kjøpt boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i skjemaet i forkant av budgivning.

Selger opplyser blant annet om følgende i egenerklæringen:

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

- Ja.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja.

Boligkjøperforsikring

EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

Vedlegg

- Tilstandsrapport datert 18.12.2025
- Selgers egenerklæring datert 18.12.2025
- Energiattest
- Vedtekter
- Husordensregler
- Regnskap 2024
- Budsjett 2025
- Innkalling årsmøte 2025
- Protokoll 2025
- Midlertidig brukstillatelse datert 14.01.2025
- Godkjente tegninger datert 26.06.2023
- Seksjonering
- Reguleringsbestemmelser
- Situasjonskart
- Kartutsnitt
- Nabolagsprofil
- Planskisse

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig

Mathias Åsvang

Eiendomsmegler

Telefon: 402 83 719

E-post: mathias.asvang@em1.no

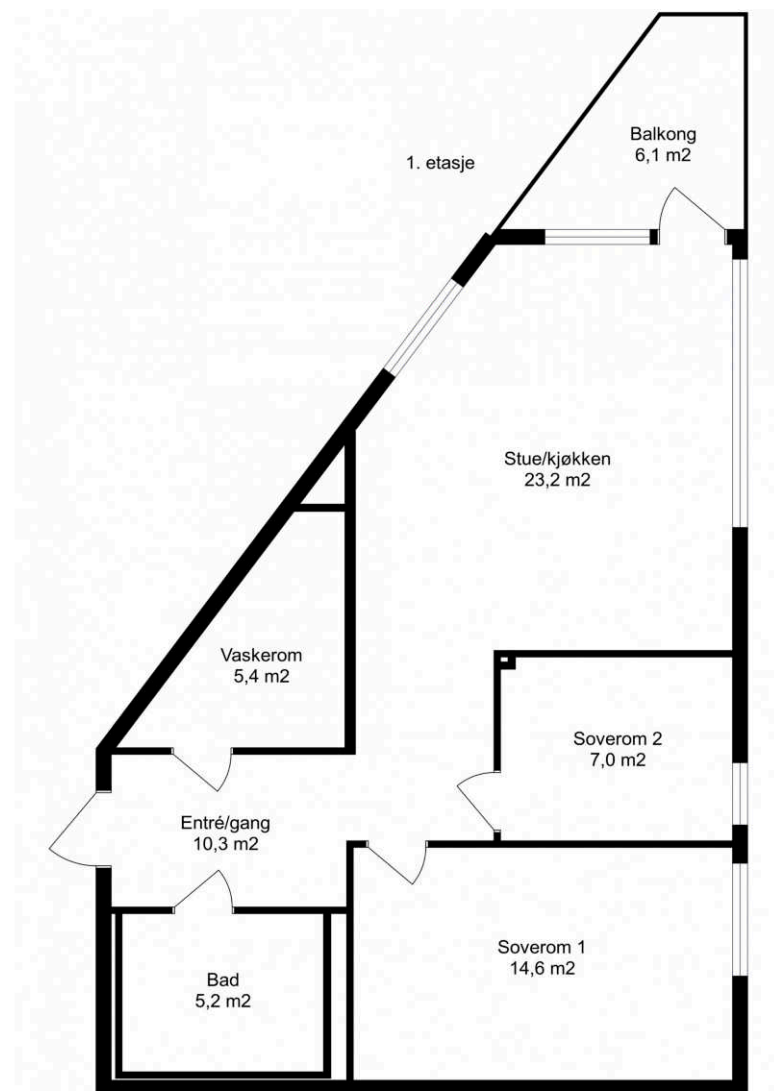
Avdeling

EiendomsMegler 1 Midt-Norge Nybygg

Besøksadresse: Kongens gate 2, 7011 Trondheim

Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim

Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom-arealene på tegningen er ca nettoareal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

































Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere	Odd Einar Eriksen
Boligen	• Boligen ble kjøpt 2025 • Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har ikke kjøpt boligselgerforsikring
Tesliåsen 53	
7059 Jakobsli	
5001-41/41/0/41	



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**
4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**
5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**
6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**
8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**
9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**
11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**
12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

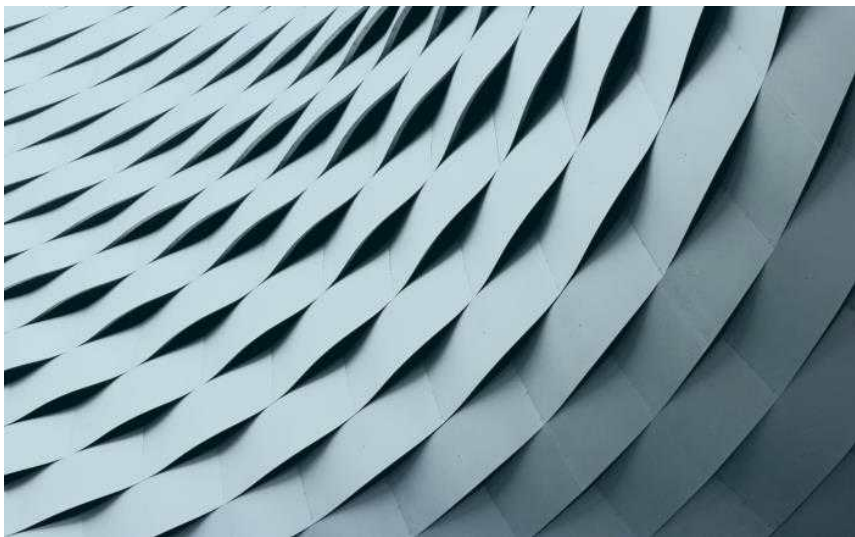
33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tilstandsrapport

Leilighet
Tesliåsen 53 , 7059 JAKOBSLI
TRONDHEIM kommune
gnr. 41, bnr. 41, snr. 41

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 17.12.2025 Rapportdato: 18.12.2025 Oppdragsnr.: 14482-2311 Referansenummer: LM9412

Autorisert foretak: Fyksen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: André Krogstad



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Fyksen Takst AS

Rapportansvarlig

André Krogstad
Uavhengig Takstingeniør
andre@fyksentakst.no
970 09 883

Medlem av



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

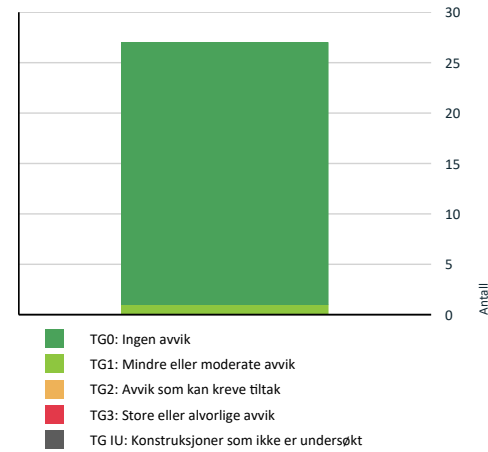
[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår 2025	Kommentar
Anvendelse	
Standard	
Vedlikehold	

UTVENDIG

Vinduer

Boligen har malte trevinduer med utvendig aluminiumskledning og 2-lags isolerglass fra byggeår.

Dører

Boligen har ytterdør og balkongdør fra byggeår.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkongen er fra byggeår og er oppført som en betongkonstruksjon. Rekkverket består av metall.

INNSENDIG

Overflater

Innvendige overflater er fra byggeår og består av parkett på gulv, malte flater på vegger og i himlinger.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere består av støpt betong.
Ved stikkprøver registreres høydeforskjeller på ca +/- 5 mm ved måling av hele rom.

Radon

Leiligheten ligger over felles ventilert parkeringskjeller/bodareal. I bygninger med godt ventilerte grunnplan, som ikke har rom for varig opphold stilles det ikke krav til radonsperre i gjeldene forskrift.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er en prefabrikkert baderomskabin som har blitt produsert på en fabrikk, deretter har modulen blitt fraktet og montert på byggeplass. Det er dokumentasjon i form av Sintef teknisk godkjenning plassert i rørskapet.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Membran/mansjett er synlig klemt til sluket med klemring.



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Dusjhjørne med 2 stk. dusjdører og veggmontert dusjgarnityr. Veggmontert toalett.
Baderomsinnredning: Servant med underskap og speil.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk, via boligens balanserte ventilasjonsanlegg, med tilluftspalte under dørbblad.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en baderomskabin.

Det ble i stedet utført videre undersøkelser mtp. symptomer til fuktskader i erfaringsmessige utsatte områder uten at dette ble registrert.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Badet er fra byggeår, ingen dokumentasjon på rommets oppbygning foreligger.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte flater. Taket er malt.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

1. ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



1. ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Kran og avløp for vaskemaskin. Rørskap. Ventilasjonsaggregat. Vaskekar.

1. ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk, via boligens balanserte ventilasjonsanlegg, med tilluftspalte under dørbled.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra byggeår.
Innredning: Kjøkkeninnredning med plane fronter og laminerte benkeplater. Ventilator.
Integrert: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone. Rommet ellers ventileres via boligen balanserte ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskapet som er montert på badet.

Avløpsrør

Det er synlig avløpsrør av plast fra byggeår.

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet er montert på vaskerommet. Anlegget er fra byggeår.

Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme i radiatorer, rørfordelingen er plassert i rørskapet på vaskerommet. Anlegget er fra byggeår.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Det elektriske anlegget er fra byggeår. Sikringsskapet er plassert på vaskerommet. Skapet har automatsikringer og kursfortegnelse.

1.

Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei
- Spørsmål til eier

2.

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2025
3.

Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja
4.

Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring er tilgjengelig via [boligmappa.no](#)
5.

Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei
6.

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei
7.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8.

Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei
9.

Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10.

Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei
11.

Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja
12.

Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har 6 kg brannslukker, sprinkler og røykvarsler.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

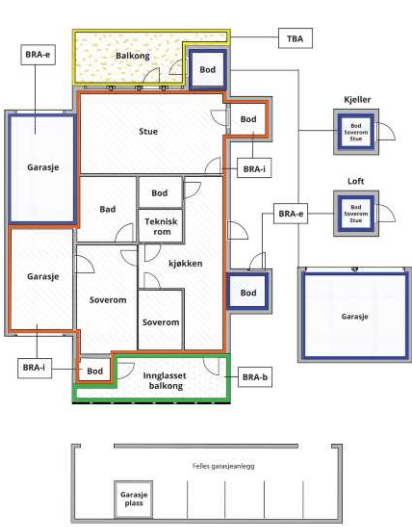
Hva er måleverdig areal?

Areal i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	70	7		77	6
SUM	70	7			6
SUM BRA	77				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, stue/kjøkken	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

Leilighet	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	70	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.12.2025	André Krogstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	41	41		41	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Tesliåsen 53							
Hjemmelshaver							
Yippi AS							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	16.12.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	16.12.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	18.12.2025		Fremvist		Nei
Standardbeskrivelse			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.12.2025	
2	06.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningsakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningsakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningsakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningsakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spist redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerелеktrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

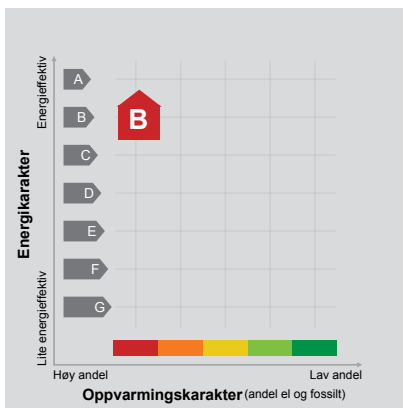
Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

ENERGIATTEST



Adresse	Teslåsén 53
Postnummer	7059
Sted	JAKOBSLI
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	41
Bruksnummer	41
Seksjonsnummer	41
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301175662
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-236696
Dato	17.12.2025



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 innnetemperaturen

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)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

- Luft kort og effektivt
 - Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)
- med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima 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.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår: 2025
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 70
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon: Balansert ventilasjon

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/>.

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/>).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET YIPPI FORTUNALIA

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 14.10.2024

Alle seksjonseiere har ansvar for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand og de som gis adgang til leiligheten. Formålet med husordensreglene er å sikre orden, ro og et godt bomiljø.

BRUK AV FELLESOMRÅDER

Enhver seksjonseier plikter å utvise tilbørlig hensyn til sameiet som fellesskap og de øvrige seksjonseiere ved all bruk av fellesområder. Alle må medvirke til å holde sameiets fellesområder rent og ryddig.

Kjøretøyer, sykler, barnevogner og andre gjenstander skal ikke plasseres på fellesareal til hinder for alminnelig ferdsel eller vanlig bruk. Felles dører og porter skal holdes låst til enhver tid.

Grilling kan bare skje uten vesentlig plage for beboerne. Det tillates kun bruk av gass- eller elektrisk grill. Sørg for å ha riktig slukkemiddel innen rekkevidde.

Søppel skal legges i anviste beholdere. Restavfall, papp og papir, plastemballasje og spesialavfall sorteres etter renholdsverkets sorteringsliste for avfall. Annet og større avfall må fraktes bort av den enkelte beboer. Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer.

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte bruksenhetene. Ulovlig hensatt kjøretøy vil bli fjernet fra sameiets fellesområder for eiers risiko og regning.

Utvendige bygningsmessige endringer av enhver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret, etter en samlet plan og vedtak i årsmøtet. Det forutsettes i tillegg at den enkelte seksjonseier selv sørger for å innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser. Montering av markiser, lykter, skilt, platter, parabolantenner, varmepumper og lignende kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret og etter vedtak i årsmøtet. (Fasadeendring).

BRUK AV BOLIG

Boligen må ikke brukes slik at det oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.

Det skal være alminnelig nattero i tidsrommet kl. 23.00 - 06.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikkanlegg og musikkinstrumenter. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 20.00.

Ved festlige sammenkomster og gjennomføring av særlig støyende arbeid skal naboer varsles i god tid på forhånd.

Ved lengre fravær plikter seksjonseier å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tiltak slik at vann og ledninger i boligen ikke fryser.

DYREHOLD

Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige sameiere eller andre som ferdes på sameiets område.

Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på sameiets område av ansvarlig person, og holdes unna sandkasser og lekeplasser. Lufting av husdyr bør i utgangspunktet skje utenfor sameiets område. Skulle det likevel skje at de gjør sitt fornødne på sameiets område, må det øyeblikkelig fjernes.

Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfeller beslutte at dyret må fjernes, dersom styret etter en samlet interesseavveining finner det nødvendig av hensyn til andre beboere (for eksempel av helsemessige hensyn overfor allergikere eller lignende) eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.

OVERTREDELSE

Klager på andre seksjonseiere for brudd på husordensreglene skal forsøkes tatt opp direkte med vedkommende seksjonseier, og søkes løst i minnelighet, før styret kontaktes.

Klager som ønskes behandlet av styret må leveres skriftlig til styrets leder. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor seksjonseier. Varselet skal inneholde opplysninger om at fortsatte eller gjentatte overtredelser vil bli ansett som vesentlig mislighold av seksjonseiers plikter. Vesentlig mislighold er grunnlag for salgspålegg etter lov om eierseksjoner § 38.

Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

VEDTEKTER FOR SAMEIET YIPPI FORTUNALIA

Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, den 14.10.2024.

1. NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Yippi Fortunalia. Sameiet består av totalt 90 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Både boligseksjon og næringsseksjon omtales som eierseksjon. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelen størrelse. Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens BRA ut fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal. Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal. Mellom de to bygningene i sameiet, har områdevelforeningen en parsell med grøntområde som skal skjøttes av velforeningen*. Sameiet skal ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen med gnr. 41 bnr 41 i Trondheim kommune, med fellesanlegg av enhver art.

*) Områdevelforeningen omfatter flere arealer og kan eventuelt bli organisert som realsameie i stedet for velforening.

2. DISPOSISJONSRETT

2.1 BRUKSRETT EIERSEKSJON

Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til den eierseksjon vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine boligseksjoner.

Bruksrettighet på fellesareal tildeles leiligheter med utgang på bakkenivå.

Til bruksretten vil det følge med plikt til vedlikehold.

Utbygger har anledning til å arealfastsette dette området før hjemmelsoverdragelse.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet, med de unntak som følger av lov om eierseksjoner § 23.

Dette gjelder også om:

- a) eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven §1-5 første ledd
- b) eierne er selskaper i samme konsern
- c) eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med §23.

Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett. Bruksenhetene og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Alle bruksenheter gir de øvrige gjensidig adkomst via sine eiendommer til å foreta nødvendig vedlikehold.

2.2 KORTTIDSUTLEIE

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn pr år er ikke tillatt. 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 med to tredjedels flertallsvedtak på ett årsmøte.

2.3 PARKERING, SPORTSBODER, SYKKELPARKERING OG TILLEGGENDE TJENESTER

Kjellere og underetasjer i begge bygg (næringsseksjon) er kjøpt av selskapet Y-park AS. Y-park AS har inngått en langsiktig leieavtale med sameiet hvor følgende inngår:

- 1 Utleie av 94 stk. p-plasser i kjeller (1 plass pr bolig i hht egen leiekontrakt)
 - 1 av plassene har sameiet anledning til å videreutleie
 - 3 av plassene er avsatt til vaskeplass og leiebil
- 2 Utleie av 90 stk. sportsboder (1 til hver bolig)
- 3 Utleie av felles innvendige sykkelplasser med stativ
- 4 Utleie av 1 stk. vaskeanlegg
- 5 Tilbud om leie av el-bil

Den enkelte seksjonseier har rett og plikt til å inngå leieavtale med sameiet for 1 stk. p-plass, 1 stk. bod og øvrige ovenfornevnte tjenester.

Som vedlegg til kjøpekontrakt følger således disse 2 leieavtaler:

- 1 Leieavtale mellom sameiet og Y-park AS.
- 2 Leieavtale mellom sameiet og den enkelte boligkjøper/seksjonseier.

1 parkeringsplass kan leies ut til seksjonseiere/beboere i sameiet, eller til andre som bor i området dersom det ikke er nok interessenter innad i sameiet. Styret administrerer venteliste. Leie av plassen er en tildelt rettighet som følger personen, ikke seksjonen. Det vil si at ved salg av boligseksjonen så faller retten til å leie ekstra p-plass bort og styret kan tildele p-plassen til den neste på ventelista.

Elbil-laderne som følger hver p-plass er levert og montert av leverandør valgt av Y-park AS. For bruk må den enkelte tegne privat abonnement og betale for tilknytning og strømforbruk.

Blant de 94 p-plassene er det 5 stk. HC-plasser. Den som tildeles HC-plass uten å ha dokumentert behov for denne er forpliktet til å frasi seg plassen (i bytte mot ordinær plass) dersom den må tildeles til noen som har dokumentert behov. For øvrig tildeler Y-park AS plass ved første gangs omsetning av bolig.

Anleggets 8 stk. utvendige p-plasser eies av sameiet og er tenkt benyttet til gjester.

2.4 BYGNINGSMESSIGE FORHOLD

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret, jfr. vedtektenes punkt 15 om hvilke saker som krever årsmøtets vedtak.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret, før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse iht. punkt 15. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller andre offentlige bestemmelser gjeldende for eiendommen.

Over garasjetak er det lagt membran. Det må av den grunn ikke bygges rekkverk, beplantes med trær eller annet på uteområdet som medfører at membran brytes.

2.5 SEKSJONSEIERS PLIKT TIL Å OVERHOLDE BESTEMMELSER

Seksjonseieren plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Før samtlige boenheter er solgt har utbygger en ensidig rett til å endre det totale antallet boenheter, samt de ikke avhendede boenhetenes størrelse og nærmere utforming. Dersom slike endringer medfører behov for reseksjonering, er sameiet forpliktet til å akseptere dette. Den enkelte seksjonseier plikter å medvirke til at slik reseksjonering kan skje med signatur på søknad om reseksjonering.

3. VELFORENING/REALSAMEIE

Det er pliktig medlemskap i områdevelforeningen som sameiet tilhører. Pliktig medlemskap kan eventuelt bli tinglyst på hver matrikkel. Årskontingenten vil bli satt av årsmøtet i velforeningen/realsameiet og kreves inn via felleskostnadene i sameiet.

4. REGISTRERING AV EIERSKIFTE OG UMLEIE

Erverv og utleie av eierseksjoner skal umiddelbart meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. For arbeid med eierskifte kan sameiets forretningsfører kreve eierskiftegebyr av selger begrenset til fire ganger rettsgebyret.

5. ORDENSREGLER

Årsmøtet kan vedta ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de ordensreglene som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene anses som brudd på seksjonseierens felles forpliktelser overfor sameiet.

6. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle utgifter ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene fordeles mellom seksjonseierne etter brøken pr formål. Disse kostnadene fordeles ikke etter tinglyst brøk, men har likt beløp pr boligseksjon: TV/internett, servicetilbud med parkeringsleie knyttet til næringsseksjonen samt velforeningskontingent. Disse kreves inn sammen med felleskostnadene. Serviceleien vil bli justert årlig etter utviklingen i KPI (konsumprisindeksen).

Næringsseksjonen belastes for forsikring av p-kjeller.

Øvrige kostnader knyttet drift, serviceavtaler og vedlikehold av parkeringsanlegget tilfaller sameiet og fordeles på brukerne av anlegget.

Endringer i felleskostnader fastsettes av styret i forbindelse med årlig budsjett.

Den enkelte seksjonseier skal innen den 1. hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal

hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode. Styret kan vedta endring i størrelsen på akontobeløpet med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer seksjonseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente. Seksjonseier må videre dekke alle omkostninger knyttet til innføring av forfalte felleskostnader.

Det er lovbestemt panterett i eierseksjonen til sikkerhet for de andre seksjonseierens krav på dekning av felleskostnader. Pantekravet er dog begrenset til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekningen besluttet gjennomført. Unnlattelse av å betale felleskostnader anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. Lov om eierseksjoner § 38.

7. VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETER

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikten omfatter slikt som:

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- Skap, benker, innvendige dører med karmar
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører
- Innvendige flater på balkong.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

8. VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like av sameiet. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Årsmøtet kan med to tredjedels flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter Eierseksjonsloven §32.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt gjelder også felles installasjoner som går gjennom bruksenhetene. Seksjonseier skal etter forutgående varsel gi sameiet tilgang til bruksenheten for vedlikehold og kontroll av slike felles installasjoner.

9. ERSTATNINGSANSVAR

Både seksjonseier og sameiet kan holdes erstatningsansvarlig for manglende vedlikehold i henhold til Eierseksjonslovens § 34 og 35.

10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av tre - fem medlemmer. Det kan velges varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall for to år av gangen. Ved første gangs valg velges dog ett styremedlem for ett år slik at kontinuiteten ivaretas. Styrets leder velges særskilt. Ved valg anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene kan gjenvelges. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

11. STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. To styremedlemmer i fellesskap forplikter seksjonseierne og tegner sameiets navn. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

12. STYREMØTER

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret avgjør selv hvilken møteform styremøtet skal gjennomføres i. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle faste styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over alle styremøter. Protokollen skal

underskrives av de fremmøtte styremedlemmene og oppbevares av styreleder eller sekretær. Sidestilt med underskrift er digital signering.

13. ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år iht. lov om Eierseksjoner som p.t betyr innen utgangen av juni. Forslag til saker som ønskes behandlet på det ordinære årsmøtet må skriftlig leveres styret innen 1. mars.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret vurderer og avgjør hvilken møteform ordinært og ekstraordinært årsmøte skal ha. Ved valg av digitalt møte må styret sørge for at de uten digital plattform ikke faller utenfor i stemmegivingen og uansett møteform sørge for en forsvarlig gjennomføring av møtet. Minst 2 som minimum må utgjøre 10% av eierne, kan kreve at møtet skal skje ved fysisk oppmøte. Styret kan sette en frist for når krav om fysisk møte kan settes fram.

14. INNKALLING TIL ÅRSMØTET

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Sidestilt med skriftlig er elektronisk forsendelse, se punkt om elektronisk kommunikasjon.

Dersom et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseierens felles kostnad, innkaller til årsmøte.

15. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- a) Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til godkjenning
- b) Behandle styrets eventuelle årsberetning, eller ta styrets info til orientering
- c) Valg av styremedlemmer og evt. revisor
- d) Andre saker som er nevnt i innkallingen

16. MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives

av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Hver seksjon har én stemme. Seksjonseiere har rett til å møte med fullmektig med gyldig fullmakt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- a) endring av vedtektene
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av deler av tomten eller innvendig fellesarealer, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- g) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene. Samtykke fra den enkelte kreves dersom beløpet utgjør mer enn ½ G (grunnbeløpet) på beslutningstidspunktet.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever samtykke fra samtlige seksjonseiere.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gå visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

17. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemning om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelser av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

18. ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Elektronisk kommunikasjon sidestilles med skriftlig melding. De som ikke ønsker at kommunikasjon skjer elektronisk, kan be om å få tilsendt melding på papir i stedet. Eier må oppdatere styret og forretningsfører ved endring i e-postadresse.

Eiere kan sende sine meldinger elektronisk til styret, fortrinnsvis til styrets e-postadresse om dette er opprettet, eller på den måten laget har bestemt for dette formålet.

Styret skal sørge for at dokumentasjon som er påkrevd i henhold til loven, utarbeides og oppbevares i henhold til gjeldende regler til enhver tid.

19. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal iht bestemmelsene i eierseksjonsloven ha en forretningsfører. Valg av forretningsfører tilhører styrets oppgaver.

20. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte. Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

21. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdigforsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen. Om en seksjonseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne eieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

22. BRANNSIKKERHET

Seksjonseier er ansvarlig for at det forefinnes funksjonsdyktig røykvarsler og brannslukkingsutstyr i bruksenheten. Seksjonseier er ansvarlig for at dette er i forskriftmessig stand. Styret har anledning til å foreta periodisk kontroll av at funksjonsdyktig røykvarsler og brannslukkingsutstyr forefinnes i bruksenheten. Det må tas hensyn til brannsikkerhet og til andre beboere ved røyking på fellesareal. Grilling kan bare skje med elektrisk grill eller gassgrill. Beholdere med gass skal oppbevares stående, over bakkenivå og på et godt ventilert sted og ellers oppbevares ihht gjeldende forskrift. Sameiet har et eget punkt om Brannsikkerhet i IK-systemet.

23. TAUSHETSPLIKT

Alle tillitsvalgte og ansatte i sameiet plikter å hindre at andre får tilgang til det vedkommende i forbindelse med tjenesten eller arbeidet har fått vite om noens personlige forhold. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har avsluttet tjenesten eller arbeidet. Den tillitsvalgte eller ansatte kan ikke utnytte opplysninger som nevnt ovenfor i egen virksomhet eller i tjeneste for andre.

24. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Salgspålegg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis

pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra dette er mottatt.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse (utkastelse) av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

25. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

-oo0oo-

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE SAMEIET YIPPY FORTUNALIA

Tid: 02.04.2025 – KL. 17:30

Sted: Hos Bonitas Eiendomsforvaltning, Kjøpmannsgata 52

Til stede fra styret: Sissel Holen, Vegard Bjerkli Bugge og Ida Charlotte Bugge

1) Konstituering

Til møteleder ble valgt: Eva-Anita Brun

Antall fremmøtte stemmeberettigede: 13

Antall fullmakter: 1

Totalt antall stemmer: 14

Til sekretær ble valgt: Stein Hakvåg

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Helene Holm Andersen

Det var ingen bemerkninger til innkallingen og møtet ble lovlig satt.

2) Årsregnskap for 2024

a) Godkjenning av regnskap

Vedtak: Godkjent

b) Gjennomgang av revisors beretning

Vedtak: Godkjent

c) Godkjenning av evt. styrehonorar for regnskapsåret 2025

Vedtak: 20000 + arbeidsgiveravgift

3) Utbygger svarer på spørsmål

Representanter fra Villaservice (utbygger) kommer og svarer på spørsmål

Innsendte spørsmål;

- Status internett p-kjeller?
- Reklamasjonssaker
- Når kommer vaskeanlegg og leiebil?
- Øvrige spørsmål fra beboere / styret

Vedtak: En del spørsmål fra beboere til Villaservice som stilte med to representanter. Bonitas følger opp levering av vaskeanlegg.

4) **Brannalarm**

- Skal det være direkte kobling til brannvesen?
- Gjennomgang av rutiner ved utløst alarm

Vedtak: Enstemmig vedtatt med brannvarsling direkte til brannvesenet. Gjennomgang av rutiner etter nærmere avtale.

5) **Bruk av gjesteparkering**

Hvilke regler skal vi ha?

Vedtak: Legges ut informasjon vedr. gjesteparkering i portalen. Bruk og ta kontakt de som i dag ikke benytter sine plasser der det er mulig.

6) **Valg – det skal velges:**

Styremedlem for 1 år	På valg Vegard Bjerkli Bugge
Varamedlem for 1 år	På valg Kimberly Fernandez

Etter valget består styret av:

Styrets leder for 1 år:	Sissel Holen (ikke på valg)
Styremedlem for 1 år	Ida Charlotte Engstrøm (ikke på valg)
Styremedlem for 2 år	Vegard Bjerkli Bugge
Varamedlem for 1 år	Helene Holm Andersen

Møtet ble hevet kl. 18.50

Protokoll

Name	Date	Name	Date
Anderssen, Helene Holm	2025-04-07	Hakvåg, Stein	2025-04-07
Identification		Identification	
 Anderssen, Helene Holm		 Hakvåg, Stein	

7/4-25
Eva - Anita Bruu



INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE SAMEIET YIPPI FORTUNALIA

Tid: 02.04.2025 – KL. 17:30

Sted: Hos Bonitas Eiendomsforvaltning, Kjøpmannsgata 52

Styret innkaller med dette til ordinært Årsmøte.

Saksliste etter følgende dagsorden:

1) Konstituering

- valg av møteleder
- registrering av frammøtte
- valg av sekretær
- valg av en person til å signere protokollen sammen med møteleder
- godkjenning av innkalling og saksliste

2) Årsregnskap for 2024

- a) Godkjenning av regnskap
- b) Gjennomgang av revisors beretning
- c) Godkjenning av evt. styrehonorar for regnskapsåret 2025

3) Utbygger svarer på spørsmål

Representanter fra Villaservice (utbygger) kommer og svarer på spørsmål

Innsendte spørsmål;

- Status internett p-kjeller?
- Reklamasjonssaker
- Når kommer vaskeanlegg og leiebil?
- Øvrige spørsmål fra beboere / styret

4) Brannalarm

- Skal det være direkte kobling til brannvesen?
- Gjennomgang av rutiner ved utløst alarm

5) Bruk av gjesteparkering

Hvilke regler skal vi ha?

6) Valg – det skal velges:

Styremedlem for 1 år	På valg Vegard Bjerkli Bugge
Varamedlem for 1 år	På valg Kimberly Fernandez

Styret oppfordrer alle seksjonseiere til å møte på årsmøtet samt vurdere å ta på seg styreverv.

Sameiet har 1,5 time til rådighet for gjennomføring av årsmøtet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. På årsmøtet har hver seksjon en stemme.

En seksjonseier kan være representert ved fullmektig som møter med datert skriftlig fullmakt. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen, jfr. lov om eierseksjoner § 45 i samsvar med § 43 fjerde ledd og § 44.

Trondheim, 25.03.2025

SAMEIET YIPPI FORTUNALIA

for styret

AVTALE OM LEIE AV PARKERINGSKJELLER MM

1 AVTALENS PARTER

Y-Park AS, org nr 815 614 682, ("Utleier")

Eierseksjonsameiet Yippi Fortunalia, org nr [•] ("Leietaker")

2 AVTALEN

I forbindelse med oppføring av Yippi Fortunalia så er det etablert parkeringskjellere og bodkjellere i anlegget. Disse arealene seksjoneres som næringsareal og kjøpes av selskapet Y-Park AS som gjennom denne avtale leier ut arealene til eierseksjonssameiet.

Denne avtalen innebærer at eierseksjonssameiet ved den enkelte seksjonseier inngår en langsiktig leieavtale med Utleier hvor sameiet leier alle arealene.

Eierseksjonssameiet ved beboerne og styret påtar seg å betale den avtalte leien i henhold til denne avtale mellom Y-Park AS og eierseksjonssameiet.

Eierseksjonssameiet ved styret skal inngå avtale med den enkelte seksjonseier som har rett og plikt til å leie sin andel av areal mv som beskrevet i pkt 3 i samsvar med "avtale med seksjonseier" som er **vedlegg 1** til denne avtale.

Eierseksjonssameiet ved beboerne og styret påtar seg å betale den avtalte leien iht denne avtalen til Utleier.

For den enkelte beboer skal leien være en del av beboerens felleskostnader. Det innebærer at seksjonssameiet kan inndrive leien på ordinær måte gjennom eierseksjonsloven § 31 dersom beboeren misligholder sin betalingsplikt overfor sameiet.

Budsjett som viser budsjetterte totale felleskostnader inkludert leiekostnader i denne avtale, og driftskostnader for kjellerne er **vedlegg 2** til denne avtale.

3 LEIEOBJEKTET

Leieobjektet har matrikkel gnr 41, bnr 41 og 70 snr [•].

Denne leieavtalen omfatter følgende areal og tjenester:

- 98 parkeringsplasser for bil inkludert levering og montering av elbilladere.
- Sykkelparkering
- 98 sportsboder
- 1 stk bilvaskeanlegg
- 1 stk elbil for utleie til beboerne

Av leieobjektets 98 parkeringsplasser er det 4 HCP-plasser.

Tegning over kjellerne som i sin helhet inngår i leieforholdet er **vedlegg 3** til avtalen.

Utleier har adgang til å endre noe i utforming og layout i prosjekteringsfasen, dog ikke antall sportsboder og parkeringsplasser.

4 LEIE OG LEIEBETALING

Leietaker skal betale NOK 2 000 eks mva pr måned, dvs NOK 2 500 inkl mva pr leilighet i leie pr måned. Leiesummen tillegges den til enhver tid gjeldende mva sats.

Total leiesum for hele leieobjektet, jf pkt 3, utgjør NOK 245 000 inkl mva pr måned.

Leien betales forskuddsvis, mot faktura den 01. i hver måned.

Leien reguleres 1 gang pr år med endringen i konsumprisindeksen (KPI) Første regulering skal skje med virkning fra 01.01.2025 basert på endringen i KPI fra 01.01.2024 til 01.01.2025. Deretter skjer regulering årlig basert på endringen i KPI fra desember til desember det påfølgende år med den virkning at ny regulert leie betales med virkning fra januar måned.

Reguleringen skjer uten forhåndsvarsel fra Utleier utover at ny leie vil fremgå av faktura.

5 LEIETID – OPSJON PÅ VIDERE LEIE

Leiekontrakten løper i 50 år fra inngåelse, og er uoppsigelig for begge parter i hele avtaleperioden.

Leietaker har rett til å forlenge leieavtalen for ytterligere 20 år. Ved eventuell forlengelse gjelder alle bestemmelser i denne avtale, med mindre partene skriftlig bestemmer noe annet. Leien skal ved oppstart av en eventuell forlengelsesperiode utgjøre den KPI-regulerte leien som ble betalt i måneden før forlengelsen.

Retten til å forlenge avtalen utøves av sameiets styre, og skal være basert på årsmøtevedtak i sameiet. Varsel gis til Utleier senest 6 måneder før utløp av gjeldende leieperiode.

Forlengelsesretten bortfaller dersom Leietaker misligholder sine forpliktelser overfor Utleier.

6 BRUK AV LEIEOBJEKTET – VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ANSVAR

Leieobjektet skal primært brukes av sameiets seksjonseiere. Leietaker har ansvar for at leieobjektet benyttes på en aktsom måte slik at leieobjektet ikke påføres unødig slitasje eller skade.

Leietaker plikter å utføre normalt vedlikehold, herunder rengjøring og ivaretagelse av felles installasjoner i arealet.

Skade som påføres seksjonen av Leietaker eller seksjonseiere som leier av personer disse har gitt tilgang til arealene plikter Leietaker å utbedre.

7 ELBILLADING

Inkludert i leiepris er kostnad til levering og montering av elbilladere fra leverandør av slik tjeneste (hvor den enkelte beboer tegner privat abonnement for bruken av laderen og bærer selv kostnadene for sitt eget abonnement, herunder strømkostnadene).

8 TEKNOLOGISKE LØSNINGER

Utleier har løpende rett til å montere og etablere tekniske løsninger som bedrer driften av parkeringskjelleren.

Dersom nytt utstyr skal monteres, kan ikke Utleier endre leien med mindre det avtales med Leietaker på forhånd.

9 EIERSKIFTE OG EVENTUELL FREMLEIE AV LEIEOBJEKTET FRA LEILIGHETSEIER

Alle leiligheter er bundet av sin avtale med eierseksjonssameiet i hele avtalens løpetid. Avtalen gjelder en bestemt sportsbod og parkeringsplass.

Interne bytter av boder eller parkeringsplasser kan finne sted dersom byttet forelegges styret som godkjenner det. Styret skal til enhver tid føre oversikt over hvilke seksjonseiere som disponerer hver enkelt bod og parkeringsplass.

Ved eierskifter av leiligheter plikter styret å påse at ny kjøper av leilighet er informert om de rettigheter og plikter avtalen medfører.

Sameiet ved styret kan bistå leietakere som ønsker å skaffe fremleietakere til parkeringsplasser eller boder. I slike tilfeller skal den seksjonseier som er primærleietaker være forpliktet til å betale leien til seksjonssameiet som en del av felleskostnadene.

Hvis fremleietaker ikke betaler er allikevel eier av leilighet forpliktet til å betale til seksjonssameiet, og sameiet er forpliktet til å betale full leie til Utleier.

10 OVERLEVERING AV OG TILBAKELEVERING AV LEIEOBJEKTET

Leieobjektet overtas i den stand det var ved besiktigelsen.

Leieobjektet skal ved tilbakelevering være rengjort og i den stand det var ved leieforholdets start, med fradrag for normalt slit og elde. Leietaker kan ikke kreve vederlag for forbedringer eller annet utstyr/arbeid som Leietaker har utført/montert i leieperioden, og kan heller ikke fjerne dette uten etter samtykke fra Utleier.

11 MISLIGHOLD

Dersom leieforholdet misligholdes fra Leietakers side, kan Utleier bringe leieforholdet til opphør.

Leietaker vedtar utkastelse uten søksmål og dom i medhold av tvangsfullbyrdsloven § 13-2.

Det innebærer at Utleier kan begjære utkastelse, bla på grunn av manglende leiebetaling, og Leietaker vil være forpliktet til å betale leie i gjenværende leietid.

12 KOSTNADSFORDELING

Utleier betaler seksjonen sin andel av sameiets bygningsforsikring. Utleier betaler ingen andre kostnader til sameiets drifts- og vedlikeholdskostnader, herunder andel felleskostnader som utlignes på seksjonssameierne.

Leietaker har gjennom denne leieavtalen bla ansvar for følgende i leieobjektet:

- Betaling av strømkostander
- Nødvendig service av tekniske installasjoner som bla el-anlegg, ventilasjon, port og brannalarm og bilvaskeanlegg
- Nødvendig vedlikehold av hele leieobjektet
- Vaktmestertjenester og renhold
- Eventuelt driftsmateriell til leieobjektet

13 TVISTER

Eventuelle tvister som oppstår i tilknytning til denne avtale behandles ved de alminnelige domstoler og ved eiendommens verneting.

14 VEDLEGG

- Avtale med den enkelte beboer, vedlegg 1
- Kostnadsbudsjett, vedlegg 2
- Tegning over leieobjektet, vedlegg 3
- Årsmøtevedtak i sameiet, vedlegg 4

Trondheim, den [•]

Eierseksjonsameiet Yippi Fortunalia :

Y-Park AS:

[•]

[•]

Sameiet Yippi Fortunalia

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
	Note				
Inntekter					
Felleskostnader drift		67 397	0	1 244 995	1 244 995
Kabel TV		30 315	0	514 920	514 920
Velforeningskontingent		3 376	0	54 000	54 000
Parkering/Garasje		138 553	0	2 820 000	2 820 000
Energi		32 334	0	597 000	597 000
Andre inntekter	1	57 531	0	0	0
Startkapital		300 000	0	0	0
Sum inntekter		629 505	0	5 230 915	5 230 915
Kostnader					
Lønn/styrehonorar		0	0	28 525	28 525
Drifts- og serviceavtaler	2	2 556	0	401 000	401 000
Felleskostnader til parkeringskjeller		160 000	0	2 820 000	2 820 000
Forretningsførsel	3	7 380	0	120 970	120 970
Revisjon	4	6 000	0	13 500	13 500
Velforeningskontingent		0	0	54 000	54 000
Forsikring		13 756	0	215 000	215 000
Strøm		0	0	160 000	160 000
Fjernvarme		0	0	597 000	597 000
Renhold		0	0	160 000	160 000
Kabel-TV		15 561	0	484 920	484 920
Vedlikehold		0	0	125 000	125 000
Vedlikeholdsavsetning		0	0	40 000	40 000
Kontorkostnader		1 665	0	3 000	3 000
Andre kostnader	5	3 669	0	8 000	8 000
Sum kostnader		210 587	0	5 230 915	5 230 915
Driftsresultat		418 918	0	0	0
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		1 721	0	0	0
Sum finans	6	1 721	0	0	0
Resultat	9	420 640	0	0	0
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		420 640	0	0	0

Resultatrapport 2024 for Sameiet Yippi Fortunalia

Balanse 2024

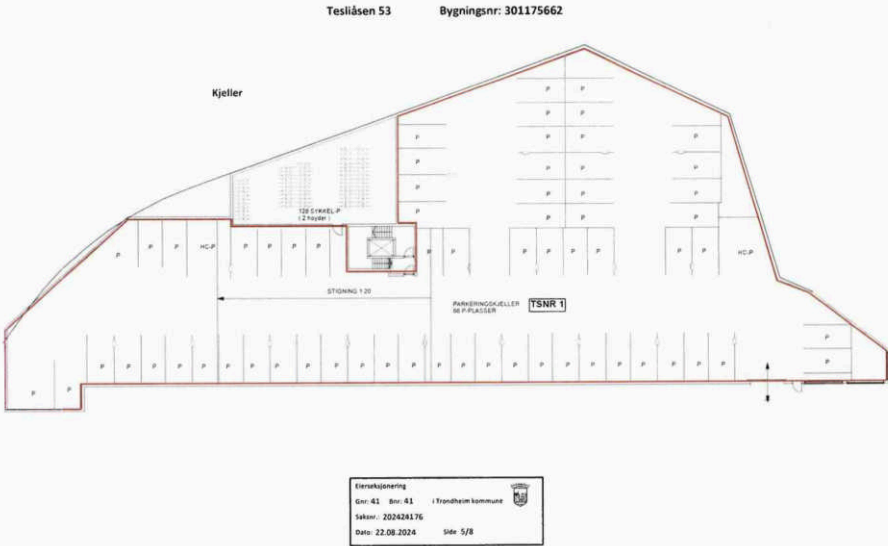
	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		16 225	0
Opptjente ikke fakt inntekt		57 531	0
Forskuddsbetalte kostnader		168 338	0
Sum fordringer	7	242 094	0
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	8	379 388	0
Sum omløpsmidler		621 481	0
Sum eiendeler		621 481	0



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2024/1954976/200
Uthentet 2024-09-20 09:06

Side 13 av 16





RAMBØLL NORGE AS

Postboks 427 Skøyen
0213 OSLO

Vår saksbehandler Frode Solbakken	Saksnummer BYGG-23/80027 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson	Dato 14.01.2025
--------------------------------------	---	---------------	--------------------

Tesliåsen 53, midlertidig brukstillatelse BB2

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	41/41
Bygningsnummer:	301175662
Ansvarlig søker:	RAMBØLL NORGE AS
Tiltakshaver:	YIPPI AS

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse.

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	Frode Solbakken saksbehandler
---------------------------------	----------------------------------

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: VARMBO BOLIG AS
YIPPI AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 20.12.2024. Søknaden er komplettert 06.01.2025 og 13.01.2025.

Kommunen kan gi midlertidig brukstillatelse når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og dokumentasjonen er tilfredsstillende. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Ut fra mottatt dokumentasjon vurderer Byggesakskontoret at vi kan gi midlertidig brukstillatelse for følgende deler av tiltaket:

- Blokk BB2 med omkringliggende uteareal (unntatt takterrasse over bodavdeling i tilknytning til f_L3).

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:

- Takterrasse på vestfløy av BB2 (takterrasse over boder)
- Permanent løsning for avfallshåndtering
- Løfteplattform til takterrasse BB1
- Felles lekeplass f_L3
- Resterende uteareal

Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 01.07.2025.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

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

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

§ 3-19 Midlertidig brukstillatelse

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

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



Attestert kopi av dok.nr. 2024/1954976/200
Uthentet 2024-09-20 09:06

Side 14 av 16





Detaljregulering av Tesliåsen Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 06.06.2012

Dato for godkjenning av Bystyret : 30.08.2012

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Panark AS, datert 20.01.2011, sist endret 06.06.2012.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse (B1, BK1-6, BB1-4)
- Energianlegg, Trafo (o_E)
- Lekeplass (f_L1-4)
- Uteoppholdsareal (f_Ute)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg, offentlig (o_V)
- Kjøreveg, felles (f_V1-5)
- Fortau (o_F og f_F)
- Gang/sykkelveg (f_GS og o_GS1-3)
- Gangveg/gangareal (o_G1-3)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal (o_AVG)
- Parkeringsplass og teknisk anlegg (o_P)

Grønnstruktur:

- Turveg (o_T1)
- Friområde (f_Friområde)

LNF-område:

- Landbruk

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Ny bebyggelse skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. Mindre frittliggende bygg, som er unntatt byggesaksbehandling etter SAK § 4-1, tillates plassert utenfor byggegrense, der dette ikke er til hinder for adkomsten til eiendommen, men må holdes innenfor formålsgrensen.

3.2 Det skal benyttes materialer og farger som harmonerer med omkringliggende naturmiljø og bidrar til å dempe bebyggelsens synlighet fra avstand.

3.3 Universell utforming

Adkomster fra kjøreveg og gang- og sykkelveger til uteområder og parkering skal ha universell utforming.

3.4 Boligbebyggelse felt B1

Maksimal mønehøyde 5,8 meter over regulert innkjørsel.

Minimum antall boliger: 3

3.5 Boligbebyggelse felt BK1

Maksimal mønehøyde 5,8 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Bebyggelsen skal ha trinnfri adkomst til 1. etasje.

Feltet skal ha adkomst fra o_V.

Minimum antall boliger: 10

3.6 Boligbebyggelse felt BK2

Maksimal mønehøyde 5,8 meter over regulert innkjørsel.

Bebyggelsen skal ha trinnfri adkomst til 1. etasje.

Feltet skal ha adkomst fra o_V.

Minimum antall boliger: 8

3.6.1 Ved utbygging av felt BK2 skal haug vest for Fortunalia nr 61 og 63 planeres ned i høyde med tilliggende terreng. Ved behov skal skråningen i overgang mot Fortunalia sikres med gjerde.

3.7 Boligbebyggelse felt BK3

Maksimal mønehøyde 5,8 meter over regulert innkjørsel.

Bebyggelsen skal ha trinnfri adkomst til 1. etasje.

Feltet skal ha adkomst fra o_V.

Minimum antall boliger: 8

3.8 Boligbebyggelse felt BK4

Maksimal mønehøyde 5,8 meter over regulert adkomstveg.

Bebyggelsen skal ha trinnfri adkomst til 1. etasje og ha for alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

Feltet skal ha adkomst fra f_V3.

Minimum antall boliger: 8

3.9 Boligbebyggelse felt BK5

Maksimal mønehøyde 5,8 meter over regulert adkomstveg.

Bebyggelsen skal ha trinnfri adkomst til 1. etasje og tilrettelegges for alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

Feltet skal ha adkomst fra f_V3 eller f_V1.

Minimum antall boliger: 12

3.10 Boligbebyggelse felt BK6

Maksimal mønehøyde 5,8 meter over regulert innkjørsel ved adkomst fra f_V1.

Maksimal mønehøyde 8,3 meter over regulert innkjørsel ved adkomst fra f_V2.

Feltet skal ha adkomst fra f_V1 eller f_V2.

Minimum antall boliger: 8

- 3.11 Boligbebyggelse felt BB1**
Maksimum antall parkeringsplasser på bakkenivå: 6
Feltet skal ha adkomst fra o_V.
Minimum antall boliger: 14
- 3.12 Boligbebyggelse felt BB2**
Feltet skal ha adkomst fra o_V.
Maksimum antall parkeringsplasser på bakkenivå: 10
Minimum antall boliger: 20
- 3.13 Boligbebyggelse felt BB3**
Maksimum antall parkeringsplasser på bakkenivå: 10
Feltet skal ha adkomst fra f_V1 eller f_V4
Minimum antall boliger: 40
- 3.14 Boligbebyggelse felt BB4**
Maksimum antall parkeringsplasser på bakkenivå: 8
Feltet skal ha adkomst fra f_V2
Minimum antall boliger: 28
- 3.15 Energianlegg, felt o_E**
Nettstasjon skal plasseres innenfor området.
- 3.16 Lekeplass (f_L1-4), felles**
Området er felles for alle boligfelt i planområdet.
Lekeplasser opparbeides med lekeapparater, område tilrettelagt for ballspill(f_L1) og anlegg tilpasset både små og større barns lek.
- § 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**
- 4.1 Kjøreveger (f_V1-V2-V3/-V4) felles adkomstveger**
Kjøreveg skal være felles for tiliggende boligfelt, også for tiliggende felt i området Sæterbakken.
- 4.2 Kjøreveg (f_V2) felles adkomstveg**
Innenfor regulert vegareal skal det være opparbeidet fortau/gangveg med bredde 2,0 m så lenge vegen fungerer som adkomstveg til felt i området Sæterbakken.
- 4.3 Kjøreveg (o_V) offentlig**
Veirearealet skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen.
- 4.4 Fortau (o_F), til offentlig veg**
Fortau skal opparbeides med bredde 3,0 m og i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen.
- 4.5 Fortau (f_F) til felles adkomstveg (f_V2)**
Fortau opparbeides med bredde 2,5 m.
- 4.6 Gang/sykkelveg (o_GS1-3) offentlig**
Gang- og sykkelvegen skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med detaljplan

godkjent av kommunen.

- 4.7 Gang/sykkelveg (f_GS)**
Gang/sykkelvegen skal være felles for alle boliger innenfor planområdet.
Gang og sykkelveien kan brukes som midlertidig kjøreveg som adkomst for tiliggende planområde Sæterbakken (planid R0266n) inntil ny hovedadkomst til Sæterbakken er godkjent og etablert.
- 4.8 Annen veggrunn**
Annen veggrunn langs Jonsvannsveien, skal være offentlige.
- 4.9 Midlertidig forhold for gjennomkjøring i planområdet**
Kjøreveger i planområdet skal fungere som midlertidig gjennomkjøring fra Tesliåsen fra veg f_V4 via f_GS til Felt B4 i Sæterbakken (plan R0266n).
- 4.10 Offentlig parkeringsplass og tekniske anlegg (o_P)**
Arealet skal benyttes til parkeringsanlegg for turbruk.
Det kan også etableres fordrøyningskammer og midlertidig pumpestasjon for vanntilførsel innenfor området. Lav beplantning av stedegne arter kan tillates.
- 4.11 Skjæringer og fyllinger**
Etter opparbeiding skal skjæringer og fyllinger tilsås og beplantes med stedlige arter.
- 4.12 Avfallshåndtering**
Det skal etableres avfallssug som skal betjene planområdet.
- § 5 GRØNNSTRUKTUR**
- 5.1 Turveg (o_T1-2)**
Arealet er en del av gjennomgående offentlig turdrag regulert i plan for tiliggende område.
- 5.2 Friområde (f_Friområde), felles**
Området er felles for alle boligfelt i planområdet.
- 5.3 Vegetasjon**
I planens grønne områder skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares.
- § 6 LNF- OMRÅDER**
- 6.1 Gjerde for sikring**
Før det gis brukstillatelse til boliger i planområdet skal det være satt opp gjerde i overkant av steinbruddet og i overkant av fjellskjæring for adkomstveg.
- § 7 KRAV TIL ANLEGGSPERIODEN**
- 7.1 Anleggsperioden**
Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, legges til grunn.

- 7.2 Anleggstrafikk skal skje på ny tilførselsveg til området og i perioden 0700 – 1800 på hverdager. Renhold av veger som benyttes i anleggsperioden skal skje etter behov for å unngå støvplage. Vegene skal også rengjøres før ferdigstillelse av boligområder. Brakkerigg og parkering for anleggsarbeidere skal plasseres på sted som på forhånd er godkjent av Trondheim kommune. Massedeponier skal legges på egne områder og overskuddsmasse fjernes fortløpende.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 8.1 Tiltak for utbygging av boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.
- 8.2 Før det gis igangsettingstillatelse for boliger, skal det foreligge plan for opparbeidelse av fellesområdene. Planen skal inneholde et regnskap som viser forholdet mellom uterom på privat og felles uteareal for hele planområdet. Fellesområdene skal være opparbeidet før det kan gis ferdigattest.
- 8.3 Før boliger i planområdet tas i bruk skal det være etablert sikker skoleveg og sikker kryssing av Jonsvannsvegen ved Sæterbakken.
- 8.4 For hvert trinn i utbyggingen skal det, før boligene tas i bruk, sikres sikker tilgang til opparbeidet lekeareal.
- 8.5 Veger skal opparbeides samtidig som boligfeltene som har regulert adkomst til dem og skal være ferdig før første ferdigattest for bolig.
- 8.6 Før boliger i planområdet tas i bruk skal krysset mellom Jonsvannsvegen og Fortunalia sikres.
- 8.6.1 Siktforholdene i krysset mellom Fortunalia og Jonsvannsvegen skal være tilstrekkelig både fra veg og gang- og sykkelveg.
- 8.7 Midlertidig gjennomkjøring fra Tesliåsen fra veg f_V4 via f_GS til Felt B4 i Sæterbakken (plan R0266n) skal opphøre når ny hovedadkomst til Sæterbakken er godkjent og etablert.
- 8.8 Avfallsug skal være etablert før første ferdigattest for bolig.
- 8.9 Før tiltak settes i gang, skal bebyggelse beskyttes mot støy i henhold til notat 3 fra Multiconsult datert 25.05.2012.
- 8.10 Før det gis igangsettingstillatelse for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det foreligge godkjent plan for flytting og endring av bekkeløp. Planen skal godkjennes av Trondheim kommune.

Vedtatt i Trondheim bystyres møte

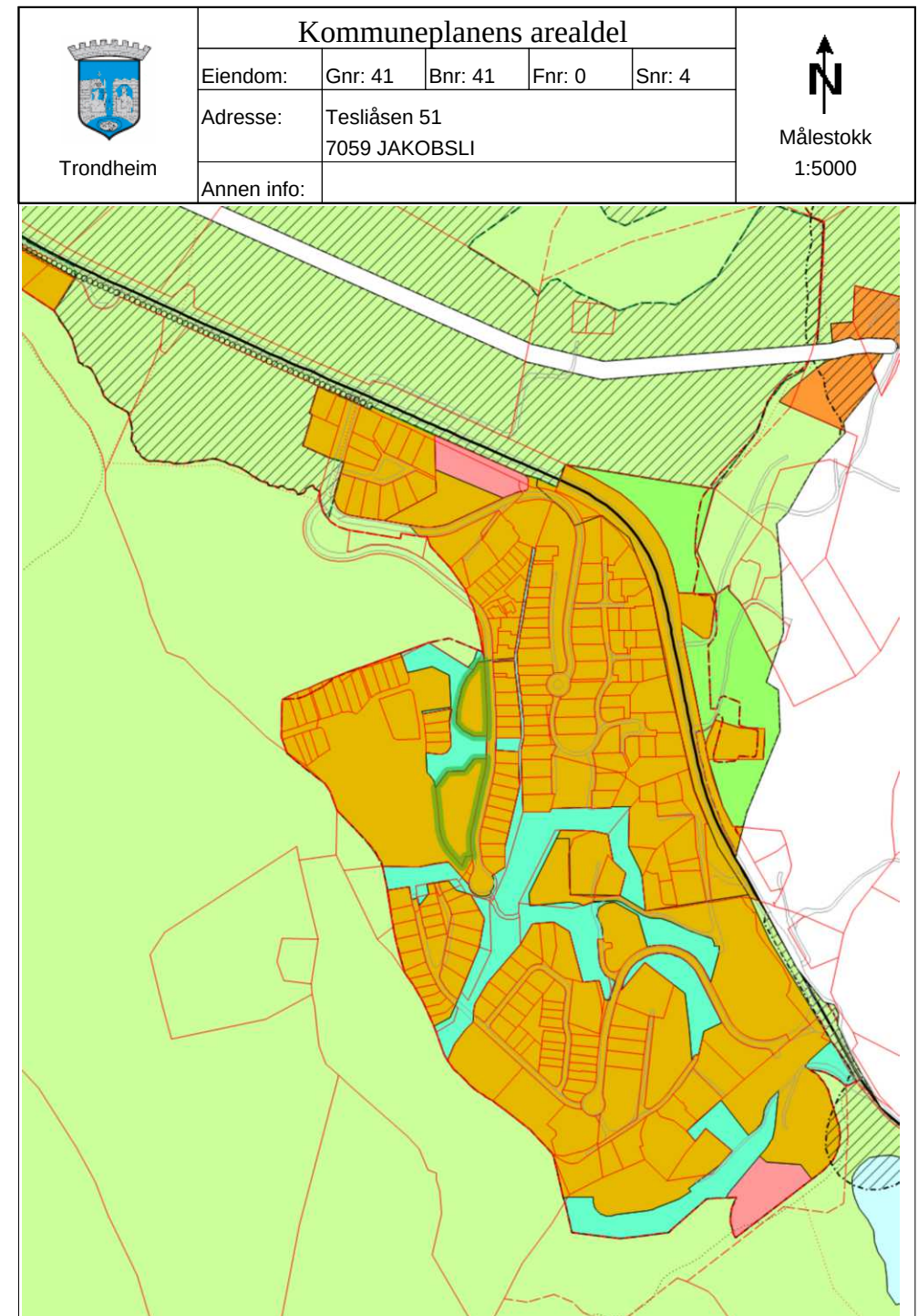
30/8-12, sak B nr. 136/12

Lita Ottersen

ordfører

Anders Haugen
formannskapssekretær

Vedlegg: Notat 3 fra Multiconsult datert 25.05.2012.



Tegnforklaring

KpOmråde kommuneplan gjeldende

Veg

Område for grunnvannsforsyning

Hensyn bevaring naturmiljø

Turveg / turdrag

Hovedvegnett sykkel

Andre typer bebyggelse og anlegg

Framtidig LNFR

Eiendomsgrense god nøyaktighet

Område med innsigelse

Hensyn landbruk (grønn strek)

Byggegrense - marka

Framtidig turveg / turdrag

Byggesone 3

Blå/grønnstruktur

Bruk og vern av sjø og vassdrag mm

Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet

Nedslagsfelt drikkevann

Hensyn friluftsliv (marka)

Byggegrense - grønn strek

Hovedveg

Offentlig eller privat tjenesteyting

LNFR

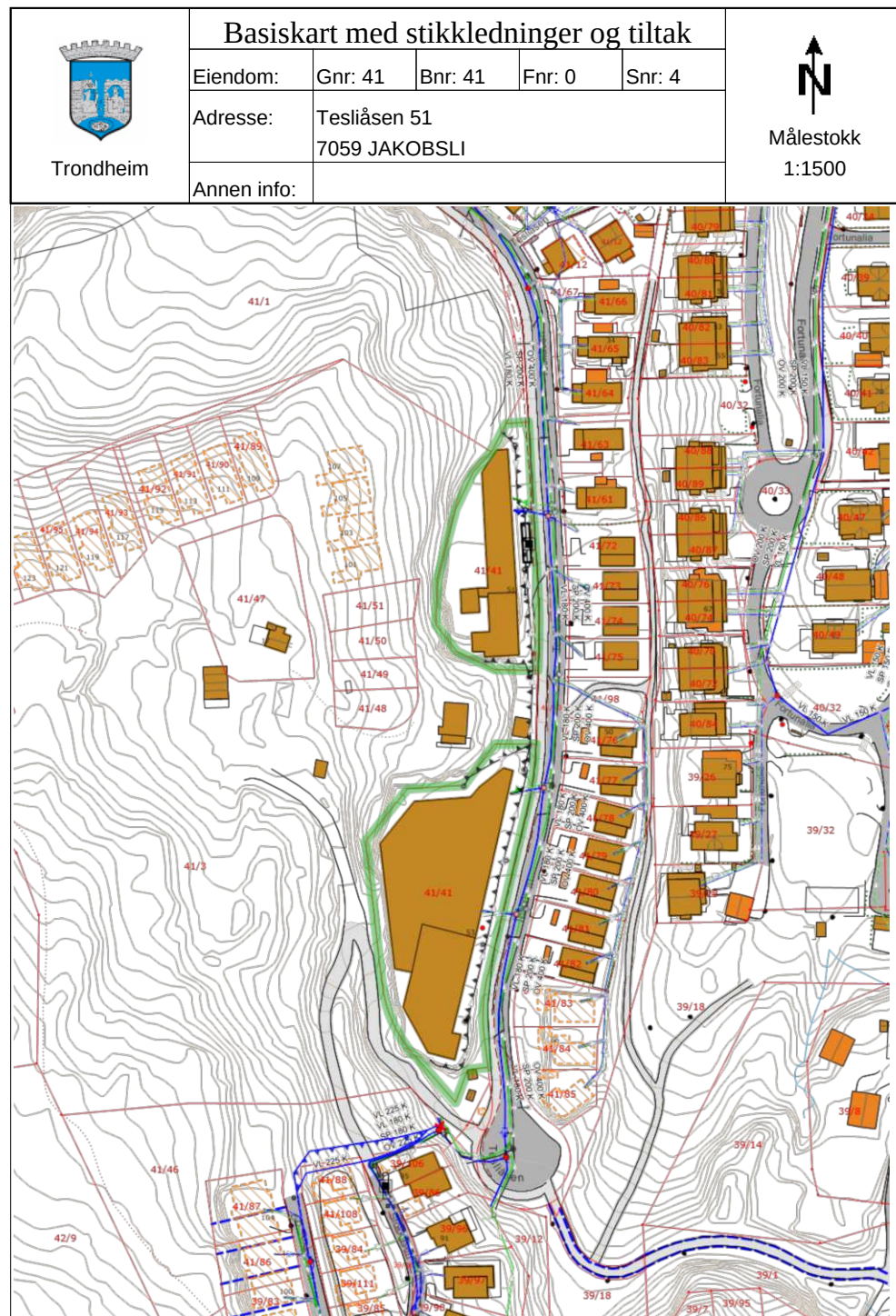
Seleksjoner	Type	Areall/Brøk	Antall	Drittskostnader etter brøk	TV-innremett	Veforordningskontingent	Fjernvarme aks	Servicekostnad	SUM FELLESKOSTNAD
7,13,23,33,43,55,58,61	Type 2	34	8	kr 741	kr 449	kr 50	kr 356	kr 2 593	kr 4 179
2,3,8,9,14,15,16,17,18,19,24,25,26,27,28,29,34,35,36,37,38,39,44,45,46,48,56,57,58,59,60,61,69,70,71,72,73,74,82,83,84,85,86,87	Type 3a	44	44	kr 959	kr 449	kr 50	kr 460	kr 2 593	kr 4 502
6,12,22,32,49,62,75,88	Type 4	50	8	kr 1 090	kr 449	kr 50	kr 523	kr 2 593	kr 4 696
50,51,63,64,76,77,89,90	Type 5	66	8	kr 1 221	kr 449	kr 50	kr 586	kr 2 593	kr 4 889
41,53,66,79	Type 6	70	4	kr 1 596	kr 449	kr 50	kr 737	kr 2 593	kr 5 341
5,11,21,31	Type 7	72	4	kr 1 570	kr 449	kr 50	kr 753	kr 2 593	kr 5 405
52,65,79,91	Type 8	90	4	kr 1 962	kr 449	kr 50	kr 941	kr 2 593	kr 5 906
4,20,30,40	Type 9	91	4	kr 1 984	kr 449	kr 50	kr 952	kr 2 593	kr 6 018
13,47	Type 10	93	2	kr 1 196	kr 449	kr 50	kr 694	kr 2 593	kr 4 792
42,54,67,80	Type 11	76	4	kr 1 667	kr 449	kr 50	kr 795	kr 2 593	kr 5 534
Sum telligheter		4768	90	kr 103 750	kr 40 410	kr 4 500	kr 49 750	kr 232 506	kr 430 910
1	Netting på kjøper	288	1	kr 2 500	kr -	kr -	kr -	kr -	kr 2 500
Sum totaler		5046		kr 106 250	kr 40 410	kr 4 500	kr 49 750	kr -	kr 433 410

Kommentarer til noen av budsjettpostene:
Kjøp av TV-innremett: Kollaborasjon med Tella.
Veforordningskontingent eller utgifter til områdets realsamele som varetar felles infrastruktur, lekeplasser, ledningsnett, Forening/realsamele forutsetter pliktig medlemskap. Utbygger kan inngå avtaler på vegne av sameiet vedr f.eks forretningsfører, vaktmester, helsestasjon og e-bil-ladeselskap slik at disse funksjonene er operative fra oppstart. Felleskostnadene er stipulert og det tas forbehold om endringer.

Servicekostnad:
Servicekostnaden omfatter alle tjenester (inklusive parkering og boder) i henhold til:
1. Leieavtale mellom Y-Park AS og sameiet.
2. Leieavtale mellom sameiet og hver seleksjoner.

Kostnader som kommer i tillegg:
Kommunale avgifter (eiendomsskatt, vann og avløp) faktureres den enkelte seleksjoner fra Trondheim kommune hvert kvartal.
Strømforbruk i egen leilighet inkl oppvarming av badegolv tilkommer direkte fra strømleverandør.
Felleskostnader betales av den enkelte.
Innbetaling må tegnes av den enkelte.

Bonitas Eiendomsforvaltning AS har satt opp budsjettforslaget basert på kjente opplysninger om prosjektet og tegninger av september 2023.
Sist oppdatert: 06.10.2023



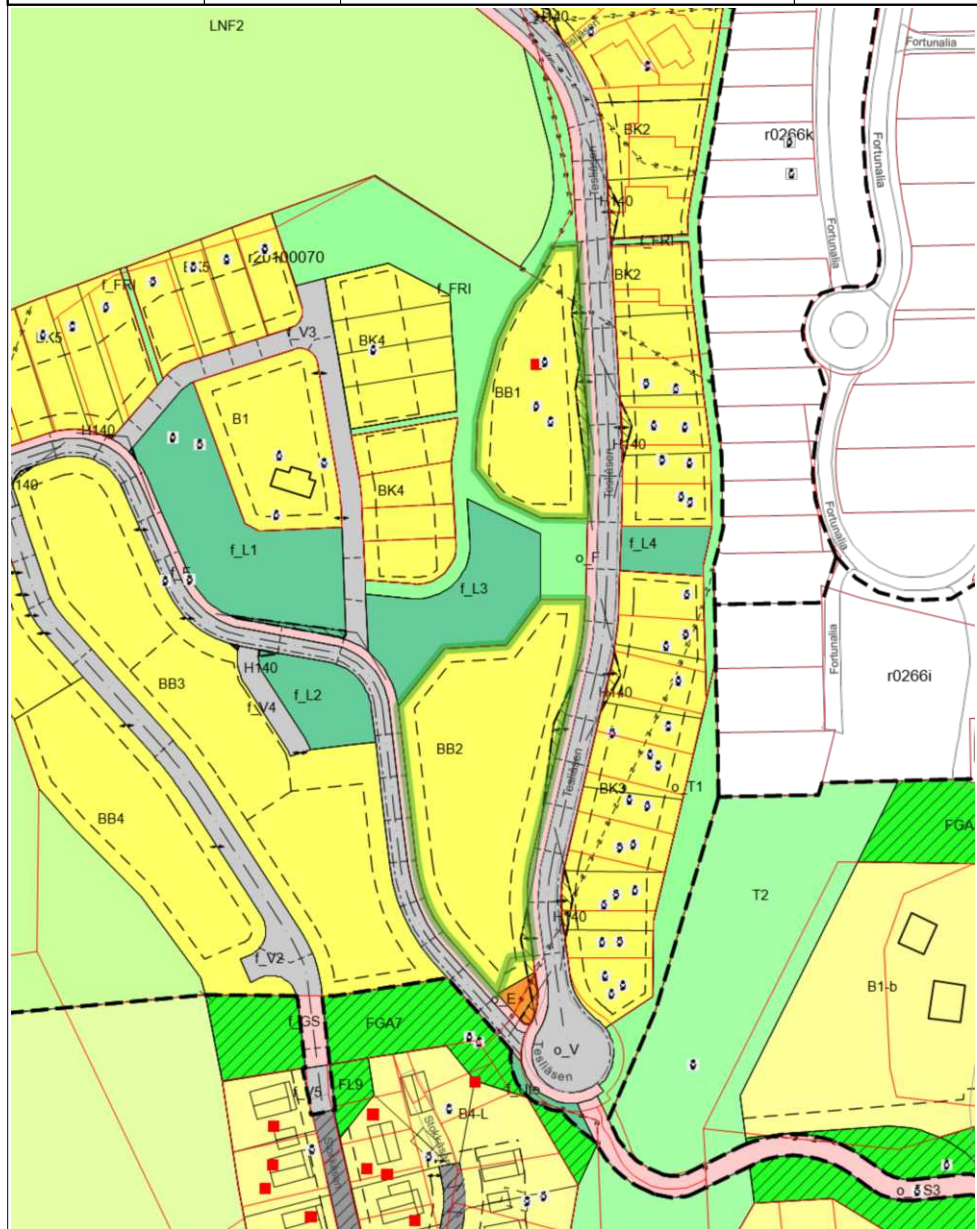
Tegnforklaring					
	Hekk		Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrensepunkt
	Mast		Skap		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Grunnmur		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Flaggstang
	Gjerde		Idrettsanlegg		Frittstående mur
	Loddrett mur		Ruin		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Traktorveg		Sti
	Byggetiltak		Godkjent delesak - Ikke matrikelført (linje)		Takoverbygg
	Udefinerte bygg		Bolig		Garasje og uthus
	Husnummer		Matrikelnummer		MatrikelnummermedSnr
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Traktorveg
	Sti		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Elv og bekk		Høydekurve		Høydekurve
	Gang- og sykkelveg		Veg		Trapp
	Seksjonert bruksrett		Hovedteig seksjonert eiendom		Seksjonert grunneiendom



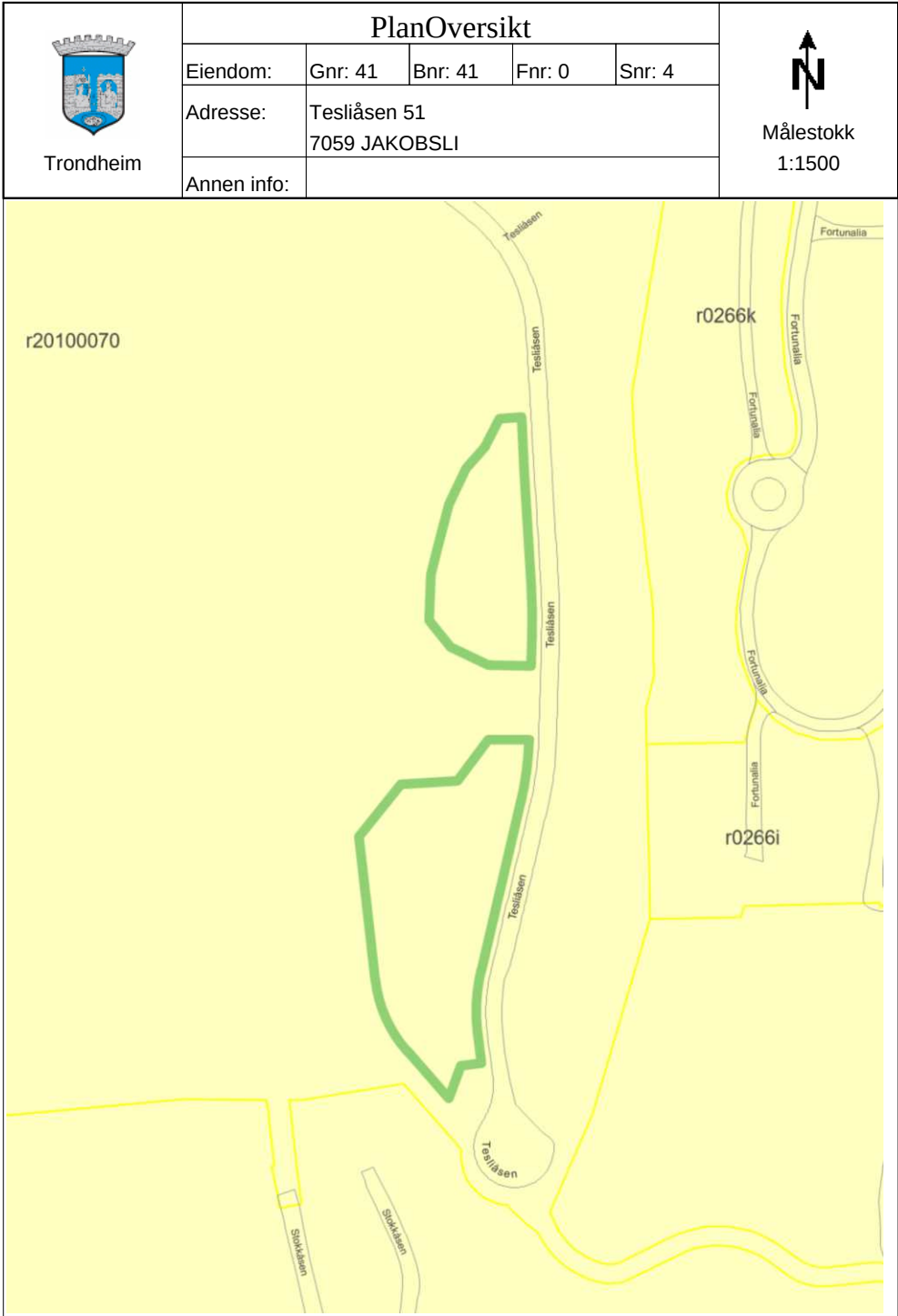
Eiendom:	Gnr: 41	Bnr: 41	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Tesliåsen 51 7059 JAKOBSLI			
Annen info:				



Målestokk
1:1500



	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet
	Veg		Kommunalveg gatenavn		Privatveg gatenavn
	Plan dispensasjon punkt		Avslag dispensasjon		RpFormålGrense
	RpGrense		RpSikringGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Regulert tomtegrense		Eiendomsgrense som skal oppheves		Byggegrense
	Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som inngår i planen		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje		Frisiktlinje		Regulert kant kjørebane
	Måle- og avstandslinje		RpRegulertHøyde		Frittliggende småhusbebyggelse
	Jord- og skogbruk		Turveg		Felles avkjørsel
	Felles lekeareal		Felles grøntareal		Frisikt
	Boligbebyggelse		Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse		Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
	Energianlegg		Uteoppholdsareal		Lekeplass
	Kjørveg		Fortau		Gang-/sykkelveg
	Turveg		Frrområde		Landbruksformål





TESLIÅSEN 53

Nabolaget Fortuna/Fortunalia - vurdert av 18 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Sæterbakken	7 min
Linje 10, 80, 107, 910	0.6 km
Ranheim stasjon	9 min
Linje R60, R70	5.1 km
Trondheim S	14 min
Linje F6, F7, R60, R70, R71	8.9 km
Trondheim Værnes	27 min

SKOLER

Solbakken skole (1-7 kl.)	19 min
119 elever, 9 klasser	1.6 km
Åsvang skole (1-7 kl.)	6 min
443 elever, 21 klasser	3.2 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
467 elever, 27 klasser	3.6 km
Markaplassen skole (8-10 kl.)	7 min
509 elever, 27 klasser	4.4 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.)	11 min
549 elever, 27 klasser	5.3 km
Charlottenlund videregående skole	7 min
1100 elever, 76 klasser	3.8 km
Cissi Klein videregående skole	10 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

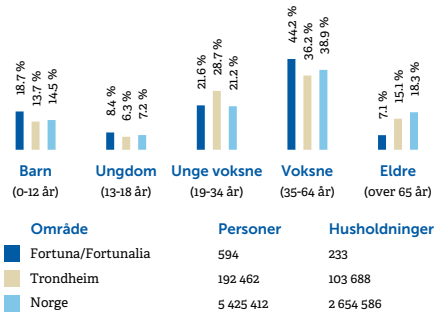
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 83/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Solbakken barnehage (1-5 år)	8 min
114 barn	0.7 km
Øvre Jakobsli barnehage (1-5 år)	19 min
81 barn	1.7 km
Jakobsgrenda barnehage (1-5 år)	4 min
61 barn	2.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Charlottenlund	4 min
PostNord	2.3 km
Coop Extra Charlottenlund	5 min
Post i butikk	2.5 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss
3. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 93/100

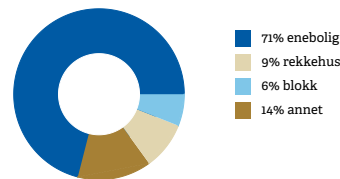
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 92/100

SPORT

Solbakken skole	17 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball	1.4 km
Stokkanhaugen - ballplass	23 min
Ballspill	1.9 km
3T-Moholt	6 min
TrenHer Moholt	8 min

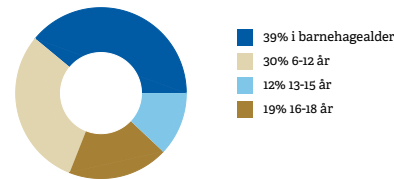
BOLIGMASSE



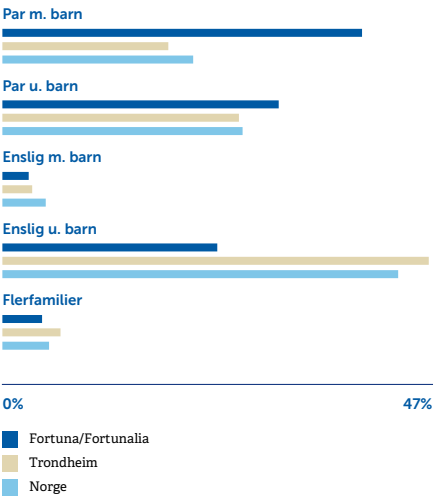
VARER/TJENESTER

Moholtsenteret	7 min
Apotek 1 Moholt	6 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

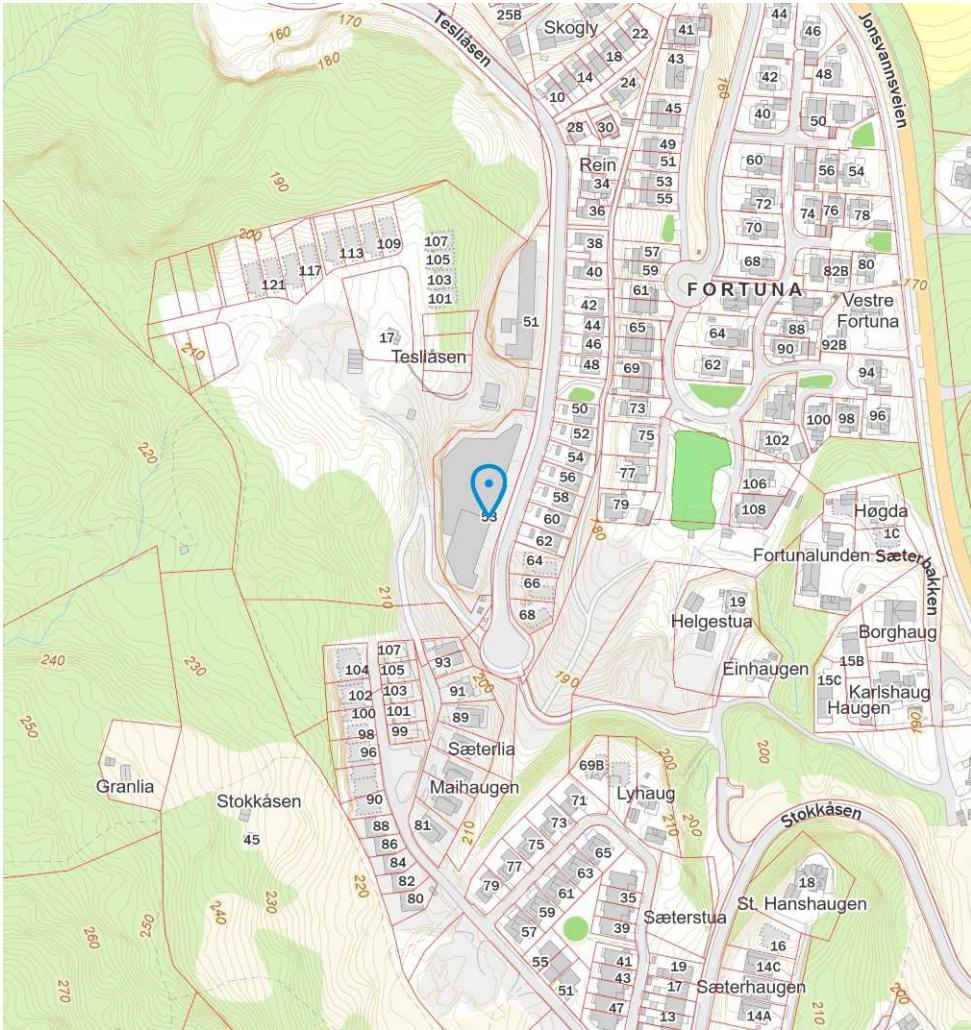
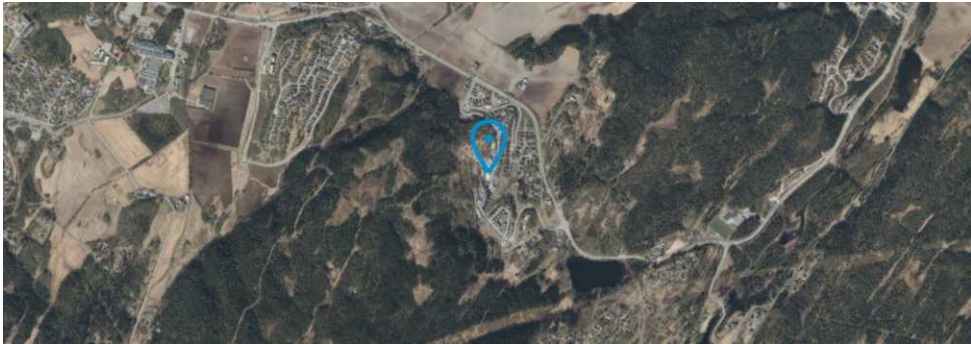


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **Heldekkende TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **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 elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

① Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.



Les mer og søk om
mellomfinansiering
på smn.no



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én** fordi forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

Velkommen til visning - husk å meld deg på



Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgivning

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.
2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli

akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.
6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.
8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 49250215 / Mathias Åsvang, tlf. 402 83 719

Tesliåsen 53, 7059 Jakobsli.

Gnr. 41, Bnr. 41, Snr. 41, Trondheim kommune.

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ☐ Nei ☐

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.

Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 10 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ☐ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.

Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ☐ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Notater

[illegible]

Notater

[illegible]

Oppdragsnr: 49250215
Salgsoppgaven er sist oppdatert 03.03.2026

Mathias Åsvang
Eiendomsmegler

402 83 719
mathias.asvang@em1.no

EiendomsMegler 1 Midt-Norge Nybygg
Kongens gate 2, 7011 Trondheim