

Velkommen til

Tesliåsen 51, 7059 Jakobsli

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Tesliåsen 51
7059 Jakobsli

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 490 000,-
Omkostninger	kr	113 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 603 340,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	6 018,-

BRA/BRA-i	96 / 91 m²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2024
Etasje	1

Energimerke B

EiendomsMegler1 har gleden av å presentere en lys og moderne selveierleilighet. Leiligheten er en hjørneleilighet med store vindusflater og eget vaskerom!

Her på Fortunalia - bare minutter fra Jakobsli og Dragvoll er det veldig fint å bo. Innenfor en radius på ca 2 kilometer finner du dagligvarebutikker, pizzeria, post, skoler, barnehager, frisør med mer. Med Estenstadmarka som nærmeste nabo har du tilgang til spreke sommer- og vinteraktiviteter i vakre omgivelser.

Gode kvaliteter verd å merke seg:
- Romslig og åpen stue - og kjøkkenløsning på hele 40,1 kvm
- 2 soverom, hvor hovedsoverommet er på 16,8 kvm med tilhørende bod
- Romslig entré med rom for oppbevaring
- Baderom + separat vaskerom
- Moderne kjøkken med kjøkkenøy
- Felles takterrasse for beboerne med gode solforhold

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. 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!



Ane Nes
Eiendomsmegler

+47 915 88 153
ane.nes@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Tesliåsen 51, 7059 Jakobsli

Registerbetegnelse
Gnr. 41, Bnr. 41, Snr. 4, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 490 000,-
Omkostninger	kr	113 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 603 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 616 640,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 112 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 10 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 113 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kommunale avgifter for august 2025 var på 1834,-.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. Kommunale avgifter faktureres pr måned.
Eiendomsskatt: kr 9 270,-

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 6 018,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Velforeningskontingent/grendahus/realsameie 1 50,-
Leie p-plass 2 583,-
Energi akonto 952 ,-

Kommunikasjonspakke 449,-
Felleskostnader brøkfordelt1 984 ,-
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 boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven. De er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside

Areal
BRA - i: 91 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 96 m²
TBA: 17 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 tom, opparbeidet med plen og lekeområder.

Byggeår
2024 ifølge takstmann.

Innhold
1. etasje.
Internt bruksareal: Entré, bad, kjøkken/stue, vaskerom, 2 stk. soverom og bod.

Kjelleretasje (nabobygg).
Eksternt bruksareal: Disponerer Bod.

Dette if.g takstmann.

Standard
1. etasje
Entré:
Parkett på gulv, malte flater på vegger, malt flate i himling.

Bad:
Flis på gulv, flis på vegger, lakkerte plater i himling.
Innredning: Dusjhjørne med 2 stk. dusjdører og veggmontert dusjgarnityr. Veggmontert toalett. Rørskap.
Baderomsinnredning: Servant med underskap og speil.

Kjøkken/stue:
Parkett på gulv, malte flater på vegger, malt betong i himling.
Innredning: Kjøkkeninnredning med plane fronter og laminerte benkeplater. Ventilator.
Integrert: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Vaskerom:
Flis på gulv, sokkelflis og malte flater på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Kran og avløp for vaskemaskin. Rørskap. Vaskekar.

Soverom 1:
Parkett på gulv, malter flater på vegger, malt betong i himling.

Soverom 2:
Parkett på gulv, malter flater på vegger, malt betong i himling.
Innredning: Garderobeskap.

Bod:
Parkett på gulv, malte flater på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Sikringsskap. Ventilasjonsaggregat.

Dette if.g takstmann.

Beliggenhet
Området rundt 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 2024, er på 4 etasjer + kjeller.
Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i tre og betong.
Utvendige fasader består av stående kledning.
Flat takkonstruksjonen er tekket med takmembran.
Vinduer med 3-lags isolerglass. Heis.

Dette if.g takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene på kjøkkenet medfølger handelen.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 18.10.2024. Følgende ble anmerket for at ferdigattest skal kunne utstedes:
- Permanent løsning for avfallshåndtering
- Løfteplattform til takterrasse
- Blokk BB2 med omkringliggende uteareal.
- Felles lekeplass f_L3.

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

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

Oppvarming
Fjernvarme og el.

Energimerking
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.

Regulering
Eiendommen omfattes av Detaljregulering av Tesliåsen (r201000070) av 30.08.2012. Det skal i søknad om rammetillatelse søkes dispensasjon om høyde på heis og trappehus. Kopi av reguleringsplan vil være vedlegg til kontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Området er under utbygging iht. reguleringsplan.

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi foreligger ikke p.t., men vil bli fastsatt av skatteetaten.

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 dekningssalg 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
Eiendomsmegler kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning siden selger ikke er forbruker. Vi anbefaler likevel at budet gis en lang nok frist til slik at budrunden kan gjennomføres på en forsvarlig måte.

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.

Eier
YIPPI AS

Heftelser og servitutter
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
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
Sameiets økonomi:
Inntekter: 629 505
Kostnader 210 587
Driftsresultat: 418 918
Resultat: 420 640

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. Se husordensreglene.

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.

Leiligheten selges av et firma, de har mindre/begrenset kunnskap om boligens beskaffenhet.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke nettannonsering kr 13 000,- (inkl. mva).
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. ca 8.000,-
Stylist (veiledning) kr. ca 2.000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

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

- Fremtind forsikring
- HELP Forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma by Broker
- SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre

Tilstandsrapport/takst
Utført av Hans Christian Mæhlum i Fyksen Takst den 15-09-2025.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2)

TG2:
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg 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.

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/utbygger har gitt til megler og evt. takstmann, samt opplysninger opprinnelig innhentet fra selger/utbygger og andre tilgjengelige kilder.
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Selgerens eventuelle mangelsansvar og kjøperens undersøkelsesplikt reguleres av bestemmelsene i avhendingsloven kapittel 3. Ved salg til profesjonelle kjøpere gjelder ikke avhendingslovens kapittel 3 med unntak av § 3-7 og 3-8.
Ved salg til forbrukerkjøper:
Med utgangspunkt i avhendingslovens (avhl.) § 2-11 stiller selger garanti i samsvar med bestemmelsene i bustadoppføringslova § 12 ved salg av ny bolig eller fritidsbolig til forbruker innen seks måneder etter fullføring. Garantien gjelder i fem år fra overtaking og skal utgjøre fem prosent av kjøpesummen. En slik garanti vil bli stilt forutsatt at bud aksepteres før XXXXX. Selges eiendommen etter denne dato stilles ingen garanti.
Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, jf. avhl. § 3-10. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med

fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.
Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhl. § 3-1. Videre vil eiendommen ha en mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes.
Eiendommen kan også ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal.
Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen og kan ikke påberopes som mangel
Når kjøper ikke er forbrukerkjøper:
Det gjøres oppmerksom på at det ikke vil bli stilt garanti etter avhl. § 2-11, jf. buofl. § 12, i tilfeller hvor kjøper ikke er forbrukerkjøper.
Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper selges eiendommen i den stand som den er i ved besiktigelsen jf. avhl. § 3-9 første ledd første punktum. Kjøper kan dermed ikke påberope seg bestemmelsene i avhendingslovens kapittel 3, jf. § 1-2, med unntak av §§ 3-7 og 3-8.
Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler1 kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen. I tråd med eiendomsmeglingsforskriften blir informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se eiendomsmegler1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
Selgers egenerklæring datert 02.09.2025
Tilstandsrapport datert 15.09.2025
Energiattest
Planoversikt
MBT datert 18.10.2024
Reguleringsplaner
Reguleringsbestemmelser
Vedtekter
Husordensregler
Basiskart
Balanse og regnskap
Seksjonering datert 20.09.2024
Godkjente tegninger

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.

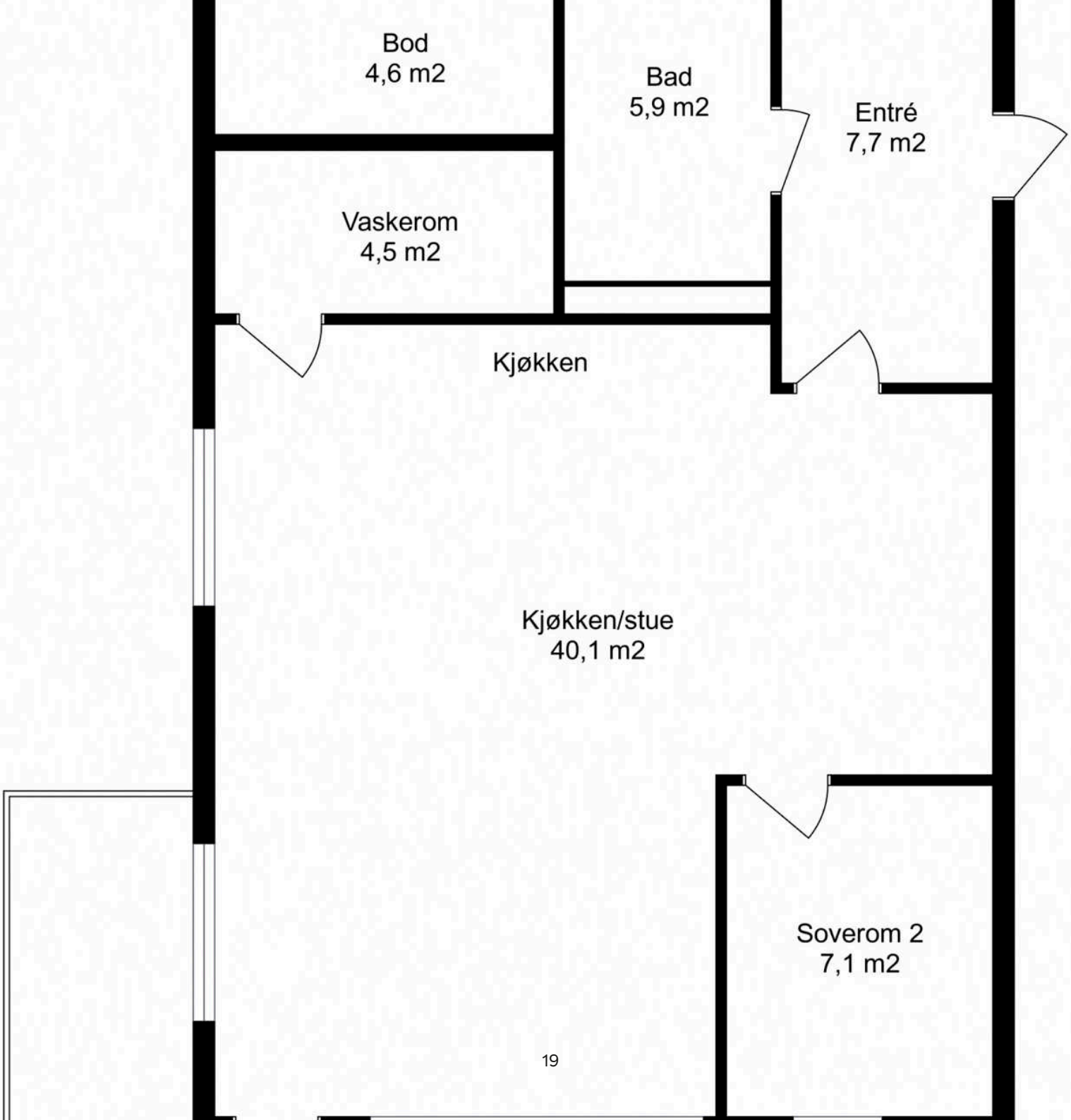
Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

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
Ane Nes
Eiendomsmegler
Telefon: 915 88 153
E-post: ane.nes@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Midt-Norge Nybygg
Besøksadresse: Kongens gate 2, 7011 Trondheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim




Bod
4,6 m2
Bad
5,9 m2
Entré
7,7 m2
Vaskerom
4,5 m2
Kjøkken
Kjøkken/stue
40,1 m2
Soverom 2
7,1 m2








44
46




46
44


F C C
B B Q
by The Flying Culinary Circus




















DIGITAL INVERTER
AutoDry
EasyClean filter
BOSCH
EcoSilence Drive
Extremely quiet



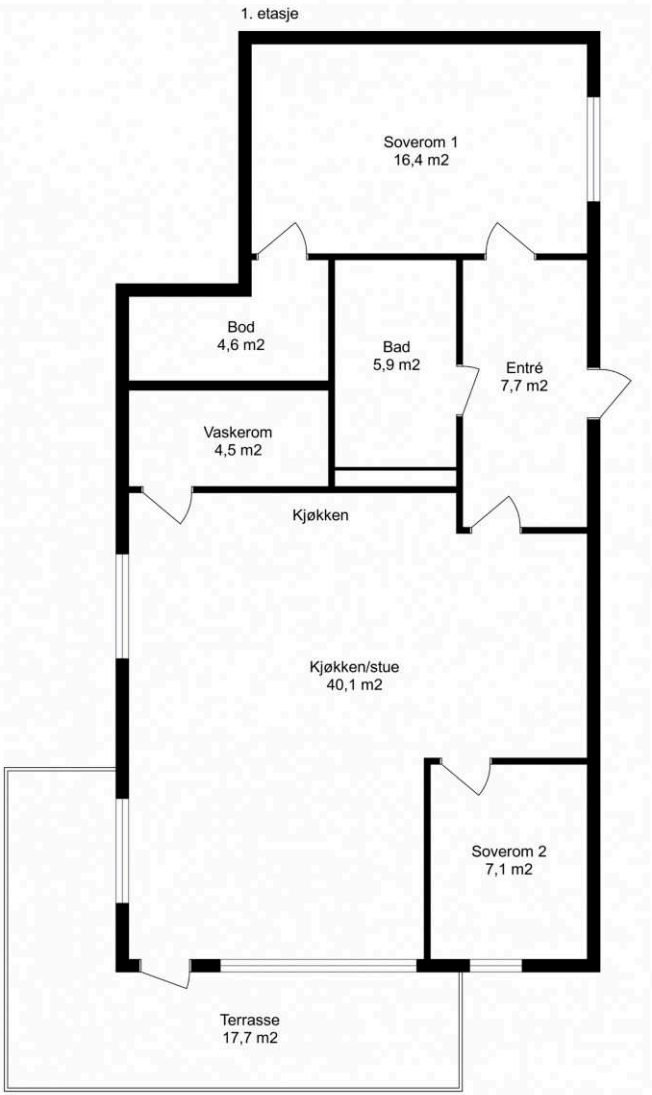








Plantegning



FYKSEN TAKST

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).

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.

Tilstandsrapport

Leilighet
Tesliåsen 51 , 7059 JAKOBSLI
TRONDHEIM kommune
gnr. 41, bnr. 41, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 91 m²



Befaringsdato: 11.09.2025 **Rapportdato:** 15.09.2025 **Oppdragsnr.:** 22062-1437 **Referansenummer:** ST4094

Autorisert foretak: Fyksen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Christian Mæhlum

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

Rapportansvarlig

Hans Christian Mæhlum
Uavhengig Takstingeniør
hans@fyksentakst.no
975 39 078

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 fuktsøk.

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 eksemplarfremstilling 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 straffeansvar.

Tesliåsen 51 , 7059 JAKOBSLI
Gnr 41 - Bnr 41
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

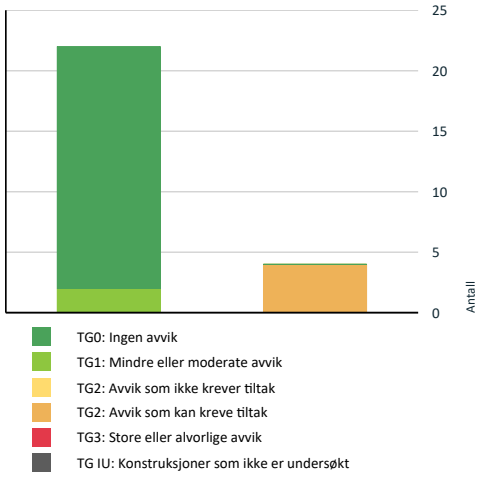
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tesliåsen 51 , 7059 JAKOBSLI
Gnr 41 - Bnr 41
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2024

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår.

TG 1 Dører

Malt ytterdør og malt balkongdør i tre fra byggeår.

Det bemerkes noe treghet i ytterdør, denne anbefales justert.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen er fra byggeår og er oppført i tre. Gulvet er belagt med terrassebord. Rekkverk er av metall. Terrassen er anlagt på terreng, underliggende konstruksjon lot seg ikke inspisere.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig overflater er fra byggeår og består av parkett på gulv, malte flater på vegger, malt betong og flate i himling.

Det anbefales utskifting av gulvlist med sprekk i entré.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

TG 0 Innvendige dører

Boligen har malte innvendige dører fra byggeår.

VÅTROM

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: TG 2183.

1. ETASJE > BAD

Tesliåsen 51 , 7059 JAKOBSLI
Gnr 41 - Bnr 41
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger, lakkerte plater i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det bemerkes mindre oppsprukket samt manglende flisfuger i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokale utbedringer av flisfuger anbefales.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjsonen. Membran/mansjett er klemt til sluket med klemring.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk med tilluftspalte under dørblad.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport

Generell

Vaskerommet er fra byggeår. Ingen dokumentasjon på rommets oppbygning foreligger.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Sokkelflis og malte flater på vegger, malt flate i himling.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke etablert elastisk fugemasse i overgangen gulv til sokkelflis.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Etablering av elastisk fug anbefales.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

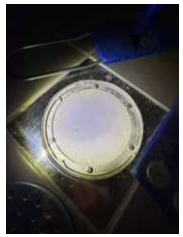
Ukjent sluktype fra byggeår. Membran er klemt til sluket med klemring.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke skåret ut av mansjetten for tilgang til slukkoppen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Mansjett må åpnes opp for avrenning av lekkasjevann.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Kran og avløp for vaskemaskin. Rørskap. Vaskekar.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk med tilluftspalte under dørblad.

Tesliåsen 51 , 7059 JAKOBSLI
Gnr 41 - Bnr 41
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i boden uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

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

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone og mekanisk avtrekk via ventil i himling over innredning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det bemerkes en ulyd i ventilatoren samt noe svakt avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser av ventilator anbefales.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Vannledningene og stoppekranen er besiktiget i rørskapet som er montert på badet. Overløp fra skapet er ført til gulv med sluk. Anlegget er fra byggeår.

TG 0 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast fra byggeår.

TG 0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon fra byggeår. Aggregatet er plassert i bod.
Det anbefales å øke ventilasjonshastigheten for å tilfredstille luft utskiftingen på våtrom.

Tilstandsrapport

TG 0 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren oppvarming via radiator.
Anlegget er fra byggeår.

TG 0 Elektrisk anlegg

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 i bod og inneholder 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.
   2024 Ny installasjon.

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 fra byggeår er fremvist.

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?
   Ukjent

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 varmtvannsbereder, 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

Tesliåsen 51 , 7059 JAKOBSLI
Gnr 41 - Bnr 41
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

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

TG 0 Branntekniske forhold

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 og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

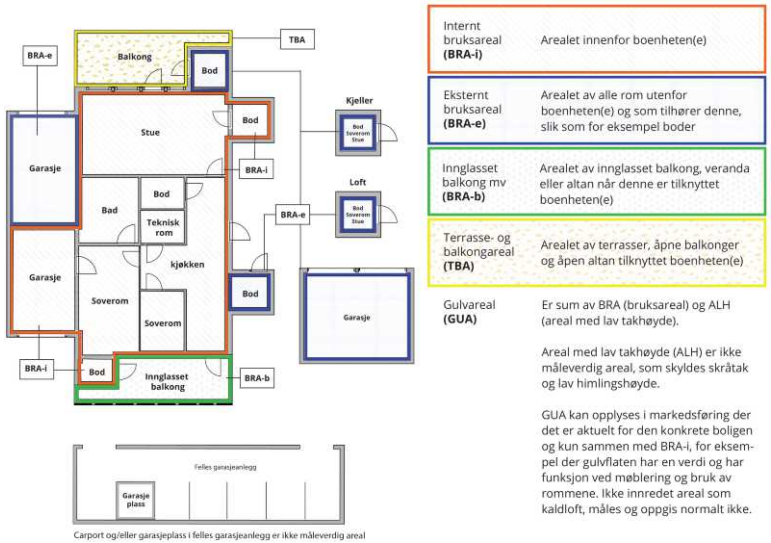
Hva er måleverdig areal?

Arealet 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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 boder
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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Tesliåsen 51 , 7059 JAKOBSLI
Gnr 41 - Bnr 41
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	91			91	17
SUM	**91**				**17**
SUM BRA	**91**				

Romfordeling

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

Kommentar:

Nabobygg

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	86	5
Nabobygg	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2025	Hans Christian Mæhlum	Takstingeniør
	Leietaker	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	41	41		4	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tesliåsen 51

Hjemmelshaver
Yippi AS

Bygninger på eiendommen

Nabobygg



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Tesliåsen 51 , 7059 JAKOBSLI
Gnr 41 - Bnr 41
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	03.09.2025		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	03.09.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.09.2025		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	10.09.2025		Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2025	

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 gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig 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 spisst 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 hammerelektrode 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 godkjennelse 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.

bankID SIGNERT 02.09.2025 Hagen, Erik

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

Erik Hagen

Boligen

Tesliåsen 51
7059 Jakobsli

5001-41/41/0/4

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

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, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er 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?
• **Ja**

Ferdigattest er utstedt enda, dette i påvente av at uteområdet skal ferdigstilles.

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller 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 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 øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

29. Har boligen 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. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• Ja

Leiligheten ble overtatt ny i november 2024.

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.

OVERTREDELSER

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 sameieandelens 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 seksjonseiernes 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 TILLIGGENDE 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 UTLEIE
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 seksjonseiernes 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 inndriving av forfalte felleskostnader.

Det er lovbestemt panterett i eierseksjonen til sikkerhet for de andre seksjonseiernes krav på dekning av felleskostnader. Pantekravet er dog begrenset til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekningen besluttes gjennomført. Unnlatelse 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 vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- Skap, benker, innvendige dører med karmer
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap 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 hærverk.
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 seksjonseiernes 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 seksjonseiernes 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 seksjonseiernes 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 brannslokkingsutstyr 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 brannslokkingsutstyr 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 opplysinger 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 seksjonseiernes 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-

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
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

Dokumentet er elektronisk signert

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**

Dokumentet er elektronisk signert

TESLIÅSEN 51

Nabolaget Fortuna/Fortunalia - vurdert av 18 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Fortunalia	Linje 10, 80, 107, 910	6 min / 0.6 km
Ranheim stasjon	Linje R60, R70	9 min / 5 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	14 min / 8.7 km
Trondheim Værnes		27 min

SKOLER

Solbakken skole (1-7 kl.)	119 elever, 9 klasser	21 min / 1.7 km
Åsvang skole (1-7 kl.)	443 elever, 21 klasser	6 min / 3.1 km
Charlottenlund barneskole (1-7 kl.)	596 elever, 38 klasser	6 min / 3.5 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.)	467 elever, 27 klasser	6 min / 3.5 km
Markaplassen skole (8-10 kl.)	509 elever, 27 klasser	7 min / 4.3 km
Charlottenlund videregående skole	1100 elever, 76 klasser	7 min / 3.7 km
Strinda videregående skole	1150 elever, 17 klasser	11 min / 5.3 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

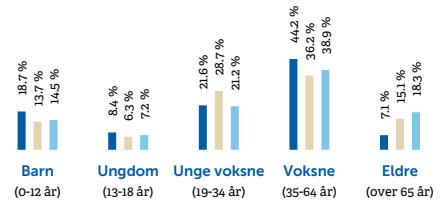
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 83/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Fortuna/Fortunalia	594	233
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Solbakken barnehage (1-5 år)	114 barn	7 min / 0.6 km
Øvre Jakobsli barnehage (1-5 år)	81 barn	18 min / 1.6 km
Jakobsgrenda barnehage (1-5 år)	61 barn	22 min / 2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Charlottenlund	PostNord	4 min / 2.2 km
Coop Extra Charlottenlund	Post i butikk	5 min / 2.4 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss
3. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 93/100

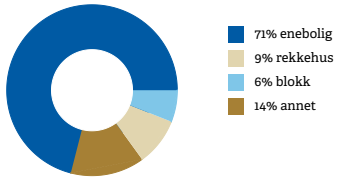
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 92/100

SPORT

Solbakken skole	Aktivitetshall, ballspill, fotball	19 min / 1.5 km
Stokkanhaugen - ballplass	Ballspill	22 min / 1.8 km
3T-Moholt		6 min
TrenHer Moholt		7 min

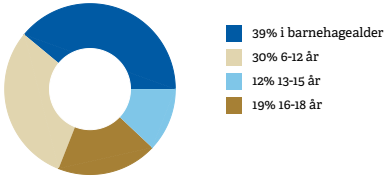
BOLIGMASSE



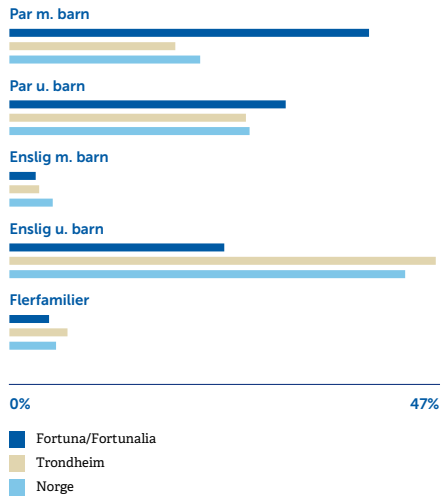
VARER/TJENESTER

Moholtsenteret	7 min
Apotek 1 Moholt	6 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



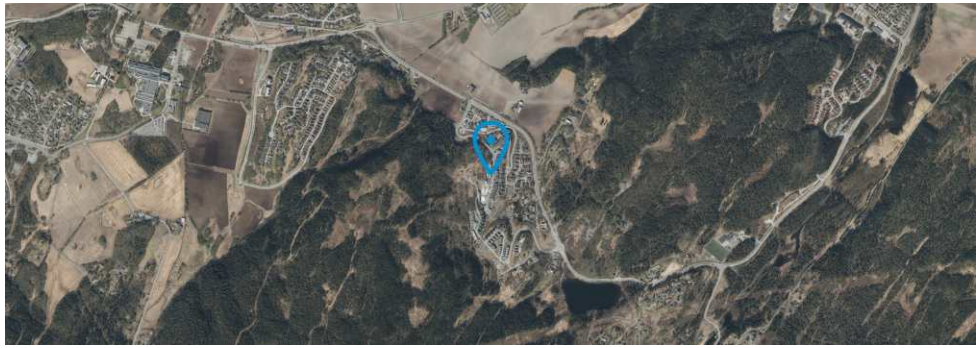
FAMILIESAMMENSETNING

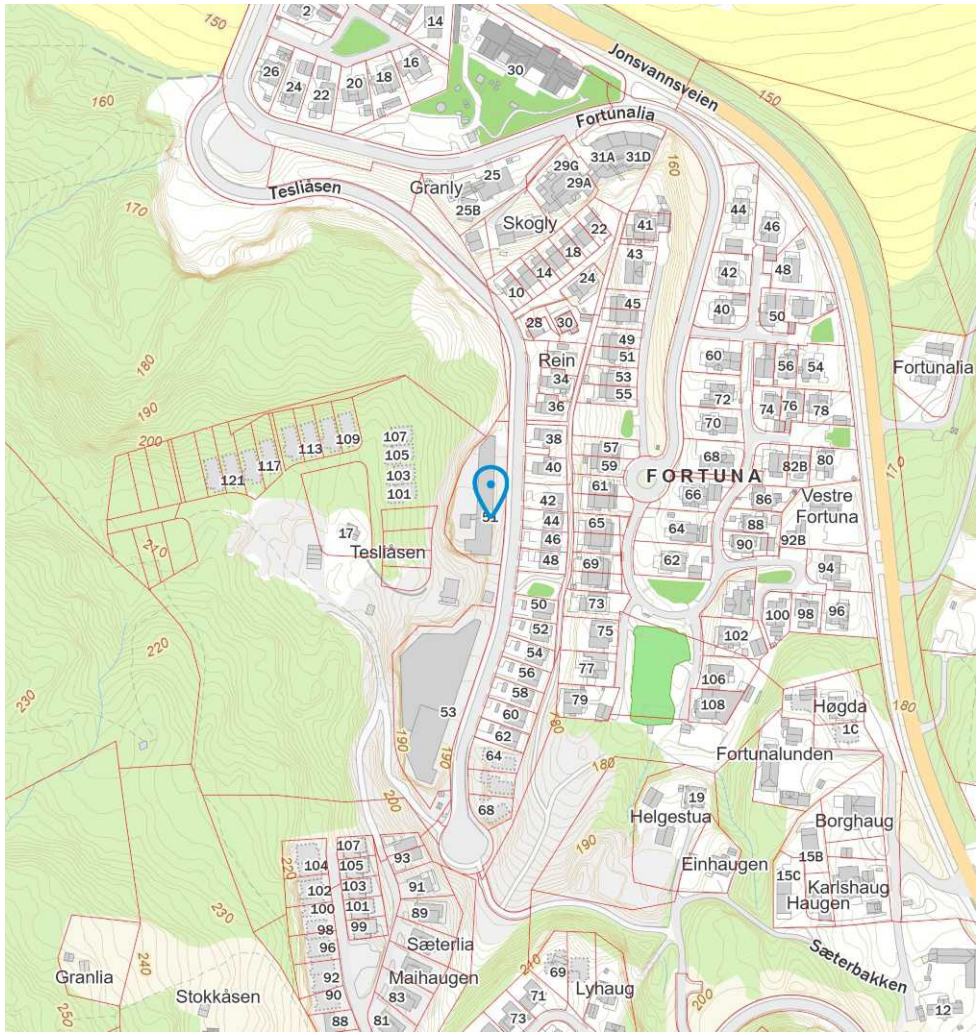


SIVILSTAND

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

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





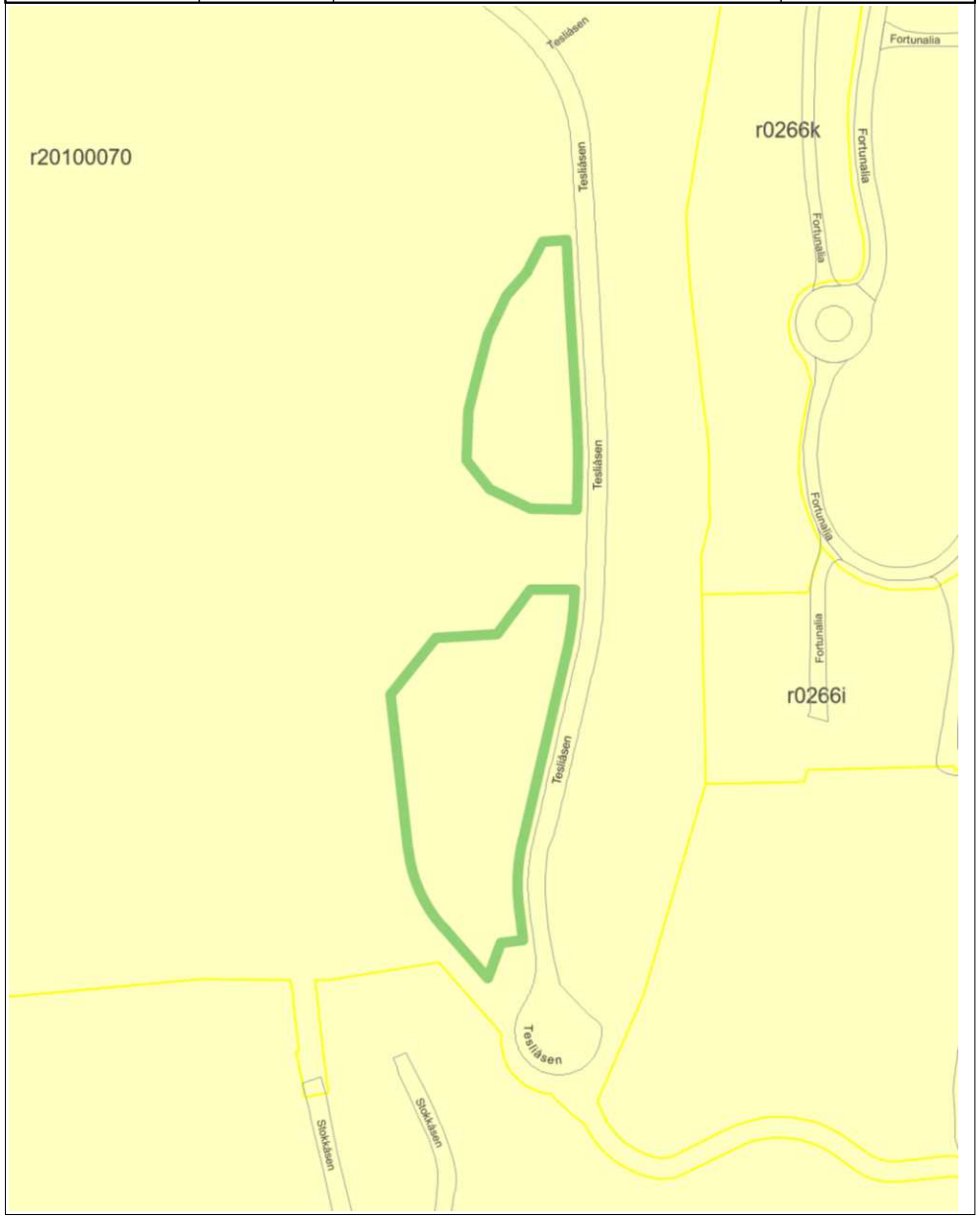
FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Trondheim

PlanOversikt

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

Målestokk 1:1500



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

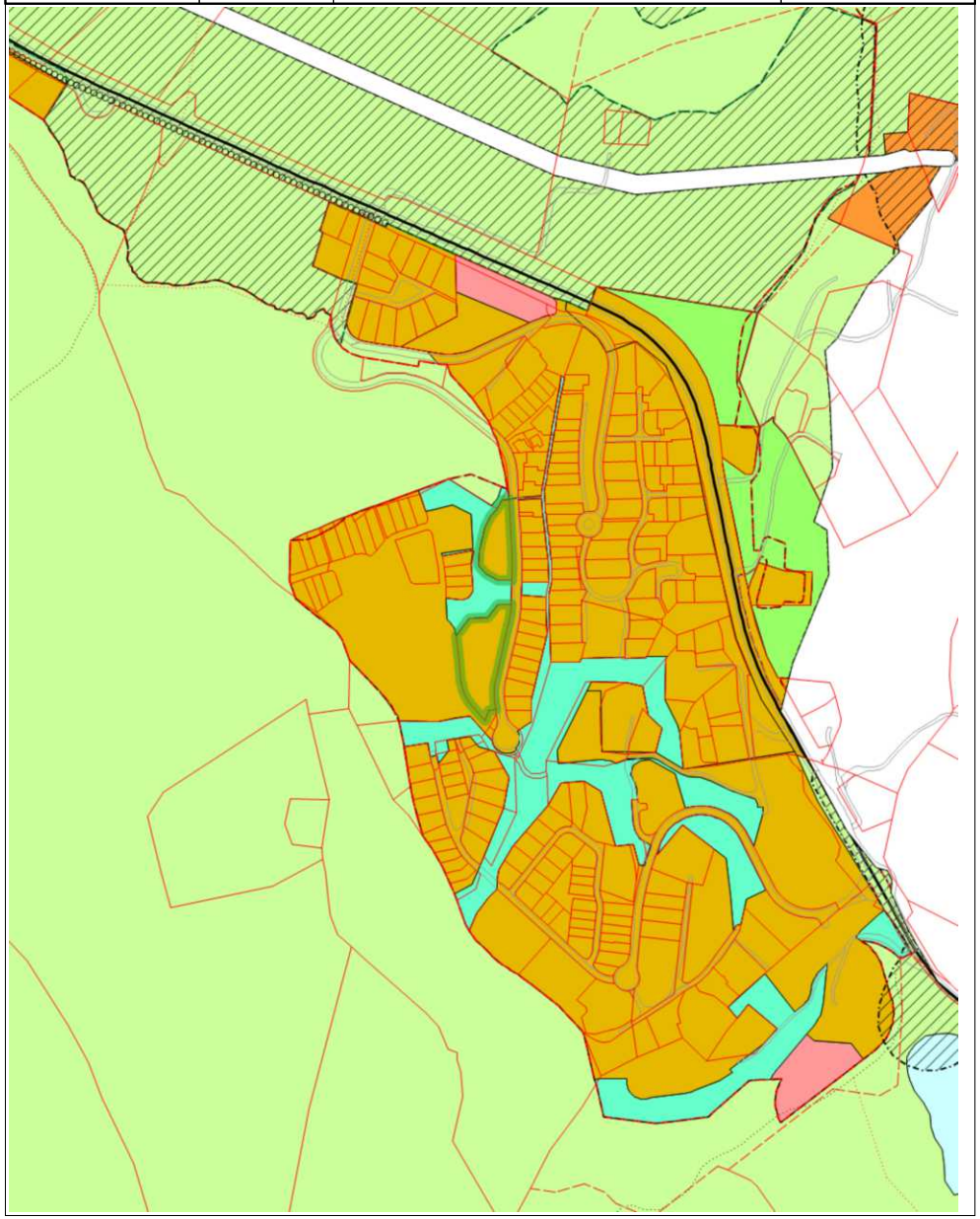
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

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

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

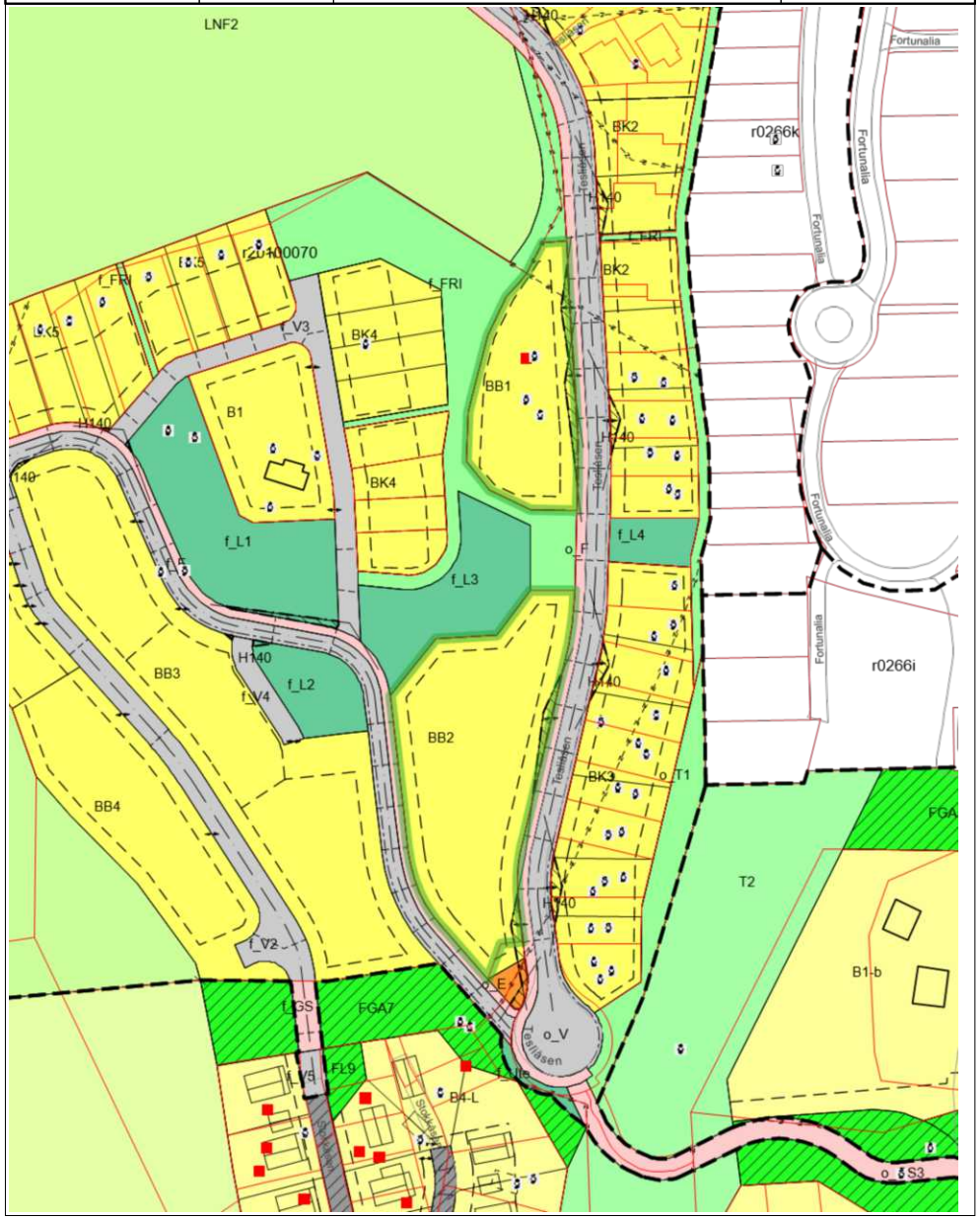
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Veg
- Område for grunnvannsforsyning
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Turveg / turdrag
- Hovedvegnett sykkel
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Framtidig LNFR
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Område med innsigelse
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Byggegrense - marka
- 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

Trondheim

Reguleringsplaner

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

Målestokk 1:1500



Tegnforklaring

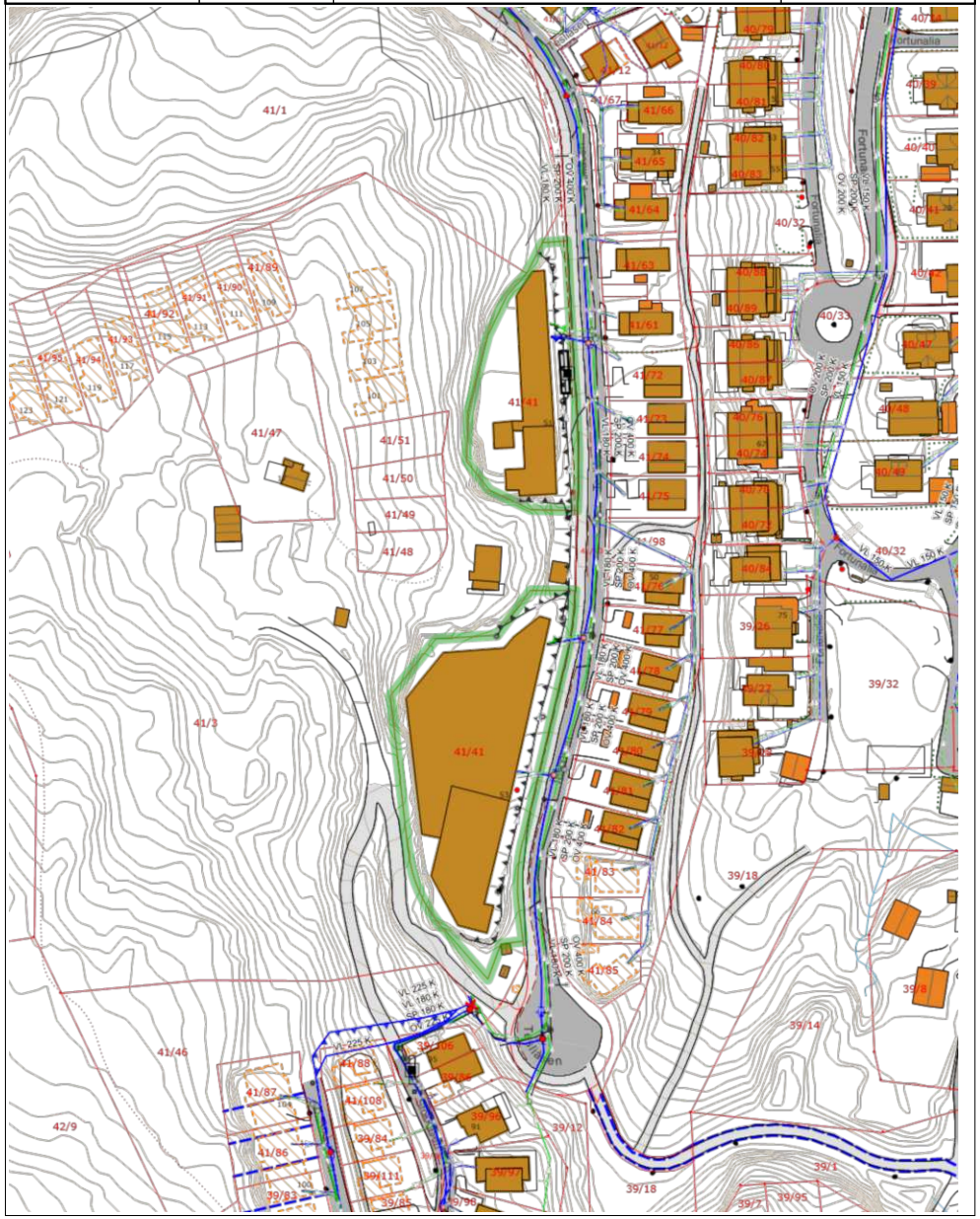
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- Avslag dispensasjon
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert 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
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Turveg
- Friområde
- Landbruksformål

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

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

Målestokk 1:1500



Tegnforklaring

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

RAMBØLL NORGE AS

Postboks 427 Skøyen
0213 OSLO

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Frode Solbakken	BYGG-23/80027 oppgis ved alle henvendelser		18.10.2024

Tesliåsen 51, midlertidig brukstillatelse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	41/41/0/0, 41/70/0/0
Ansvarlig søker:	RAMBØLL NORGE AS
Tiltakshaver:	YIPPI AS

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for BB1.

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: YIPPI AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 26.09.2024. Søknaden er komplettert 17.10.2024 og 18.10.2024.

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 BB1 med omkringliggende uteareal

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:

- Permanent løsning for avfallshåndtering
- Løfteplattform til takterrasse
- Blokk BB2 med omkringliggende uteareal.
- Felles lekeplass f_L3

Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 01.07.2025.

Avfallshåndtering
Vi gjør oppmerksom på at midlertidig løsning for avfallshåndtering må begrenses i tid. Det kan ikke påregnes å få midlertidig brukstillatelse for BB2 uten at permanent løsning for avfallshåndtering er på plass.

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.

I tillegg til byggesaksgebyrene nevnt over vil det bli et tilknytningsgebyr for vann og avløp hvis bygningsarealet øker mer enn 30 m^2, jf. forskrift om vann- og avløpsgebyrer § 7. Oppdaterte priser finner du på kommunens nettside for veg, vann og avløp.

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.

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

Innholdet i klagen
Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20100070
Arkivsak:11/44880

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

178080/12

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 tilliggende boligfelt, også for tilliggende 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
Veiarealet 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 tilliggende 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 tilliggende 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 ANLEGGSFASEN

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, trafikksikkerhet 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
Rita Ottervik
ordfører

Vedlegg: Notat 3 fra Multiconsult datert 25.05.2012.

Hilde Hamm
formannskapssekretær

178080/12

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 MIDT-NORGE NYBYGG
POSTBOKS 6054 TORGARDEN
7434 TRONDHEIM

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Oda Bråthen - 49210078
Vår referanse: 3588715/24960405
Bestilling: C3 2024-09-20 (3) 9

Dato
20.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1954976	200	16.9.2024	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	41	41	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614777776
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
942110464	TRONDHEIM KOMMUNE	Postboks 2300 Torgarden, 7004 TRONDHEIM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
921129556	YIPPI AS		Postboks 2643 Sentrum, 7414 TRONDHEIM

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
5001	41	41

Dokref: 1954976 Tinglyst: 16.09.2024 STATENS KARTVERK

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	41	41	0	1	288 / 5046	Næringsseksjon	Ja	Nei
5001	41	41	0	2	44 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	3	44 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	4	91 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	5	72 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	6	50 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	7	34 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	8	44 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	9	44 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	10	53 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	11	72 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	12	50 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	13	34 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	14	44 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	15	44 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	16	44 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	17	44 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	18	44 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	19	44 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
22/8-24

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

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	41	41	0	20	91 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	21	72 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	22	50 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	23	34 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	24	44 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	25	44 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	26	44 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	27	44 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	28	44 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	29	44 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	30	91 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	31	72 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	32	50 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	33	34 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	34	44 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	35	44 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	36	44 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	37	44 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	38	44 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	39	44 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	40	91 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	41	70 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	42	76 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	43	34 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	44	44 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	45	44 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	46	44 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	47	53 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	48	44 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	49	50 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	50	56 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	51	56 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	52	90 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
22/8-24

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

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	41	41	0	53	70 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	54	76 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	55	34 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	56	44 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	57	44 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	58	44 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	59	44 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	60	44 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	61	44 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	62	50 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	63	56 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	64	56 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	65	90 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	66	70 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	67	76 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	68	34 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	69	44 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	70	44 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	71	44 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	72	44 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	73	44 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	74	44 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	75	50 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	76	56 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	77	56 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	78	90 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	79	70 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	80	76 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	81	34 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	82	44 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	83	44 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	84	44 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	85	44 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
22/8-24

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

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	41	41	0	86	44 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	87	44 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	88	50 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	89	56 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	90	56 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	41	41	0	91	90 / 5046	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
22/8-24

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

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Trondheim	Postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim	BRYNHILDSEN

1. Opplysninger om innsenderen

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

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Yippi AS	921 129 556	erik@villaservice.as	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 2643 Sentrum	7414	Trondheim	415 65 115

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	Trondheim	41	41	

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
921 129 556	Yippi AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

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

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

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	N	288	B	13	B	34		25	B	44		37	B	44		49	B	50	
2	B	44		14	B	44		26	B	44		38	B	44		50	B	56	
3	B	44		15	B	44		27	B	44		39	B	44		51	B	56	
4	B	91		16	B	44		28	B	44		40	B	91		52	B	90	
5	B	72		17	B	44		29	B	44		41	B	70		53	B	70	
6	B	50		18	B	44		30	B	91		42	B	76		54	B	76	
7	B	34		19	B	44		31	B	72		43	B	34		55	B	34	
8	B	44		20	B	91		32	B	50		44	B	44		56	B	44	
9	B	44		21	B	72		33	B	34		45	B	44		57	B	44	
10	B	53		22	B	50		34	B	44		46	B	44		58	B	44	
11	B	72		23	B	34		35	B	44		47	B	53		59	B	44	
12	B	50		24	B	44		36	B	44		48	B	44		60	B	44	
Sum tellere:		3358		Nevner =		5046													

Dato	Innsenderens underskrift
X 06.08.24	Odd E Eriksen

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
22/8-24 Bernt Brunvoll

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
X 06.08.24	Odd E Eriksen

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
22/8-24 Bernt Brunvoll

8. Vedlegg som skal følge søknaden

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

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

c) Sameiets vedtekter

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

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

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

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

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
X Trondheim, 06/08-2024	Odd E. Eriksen	ODD EINAR ERIKSEN Yippi AS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

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

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

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	TRONDHEIM	41	41	

Dato	Underskrift	Stempel
22/8-24	Bernt Bynkild	TRONDHEIM KOMMUNE Enhet for kart og arkitektur 7004 Trondheim

Dato	Innsenderens underskrift
X 06.08.24	Odd E. Eriksen

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
22/8-24 Bernt Bynkild

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Samelebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	B	44		85	B	44		109				133				157			
62	B	50		86	B	44		110				134				158			
63	B	56		87	B	44		111				135				159			
64	B	56		88	B	50		112				136				160			
65	B	90		89	B	56		113				137				161			
66	B	70		90	B	56		114				138				162			
67	B	76		91	B	90		115				139				163			
68	B	34		92				116				140				164			
69	B	44		93				117				141				165			
70	B	44		94				118				142				166			
71	B	44		95				119				143				167			
72	B	44		96				120				144				168			
73	B	44		97				121				145				169			
74	B	44		98				122				146				170			
75	B	50		99				123				147				171			
76	B	56		100				124				148				172			
77	B	56		101				125				149				173			
78	B	90		102				126				150				174			
79	B	70		103				127				151				175			
80	B	76		104				128				152				176			
81	B	34		105				129				153				177			
82	B	44		106				130				154				178			
83	B	44		107				131				155				179			
84	B	44		108				132				156				180			
Sum tellere: 1688						Nevner = 5046													

Dato	Innsenderens underskrift
X 06.08.24	Odd E. Eriksen

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
22/8-24 Bernt Bynkild

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 41	Bnr: 41	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Tesliåsen 51 og 53, 7059 JAKOBSLI			
Hj.haver/Fester:				
TRONDHEIM	Dato: 21/8-2024 Seksjonert eiendom er markert med grønn strek			Målestokk 1:1100

Side 1/8

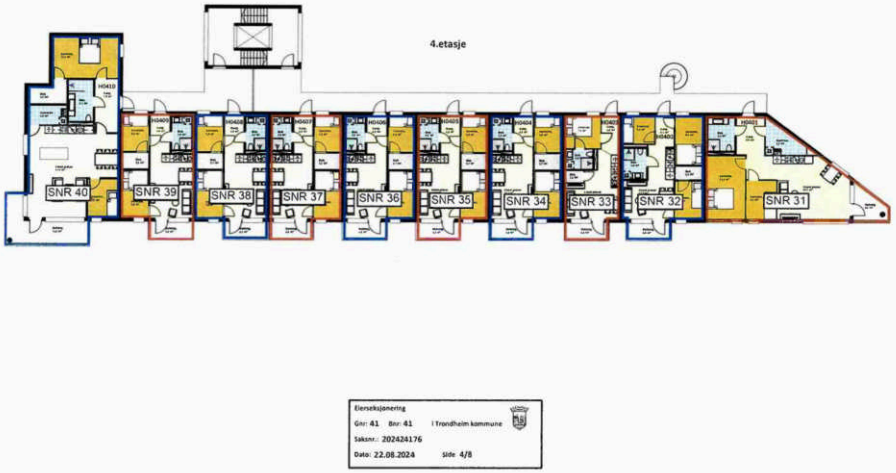


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

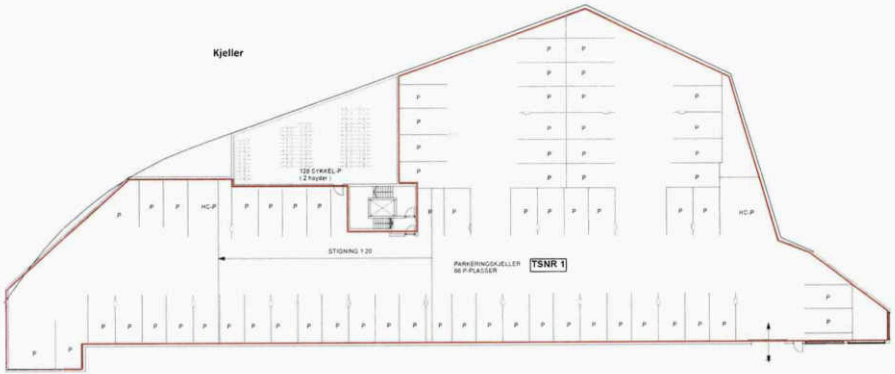
Tesliåsen 51 Bygningsnr: 301174981



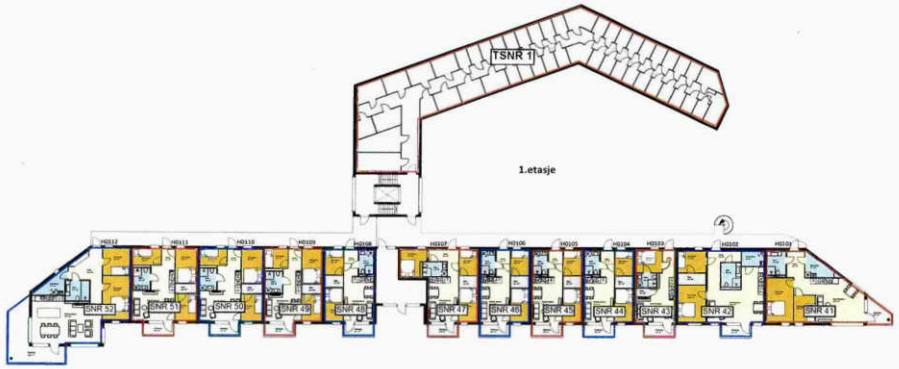

2.etasje
SNR 20
SNR 19
SNR 18
SNR 17
SNR 16
SNR 15
SNR 14
SNR 13
SNR 12
SNR 11
3.etasje
SNR 30
SNR 29
SNR 28
SNR 27
SNR 26
SNR 25
SNR 24
SNR 23
SNR 22
SNR 21
Eierseksjonering
Gnr: 41 Bnr: 41 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202424176
Dato: 22.08.2024 Side 3/8


4.etasje
SNR 40
SNR 39
SNR 38
SNR 37
SNR 36
SNR 35
SNR 34
SNR 33
SNR 32
SNR 31
Eierseksjonering
Gnr: 41 Bnr: 41 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202424176
Dato: 22.08.2024 side 4/8

Tesliåsen 53 **Bygningsnr: 301175662**



Eiersekisjonering
Gnr: 41 Bnr: 41 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202424176
Dato: 22.08.2024 Side 5/8



Eiersekisjonering
Gnr: 41 Bnr: 41 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202424176
Dato: 22.08.2024 Side 6/8

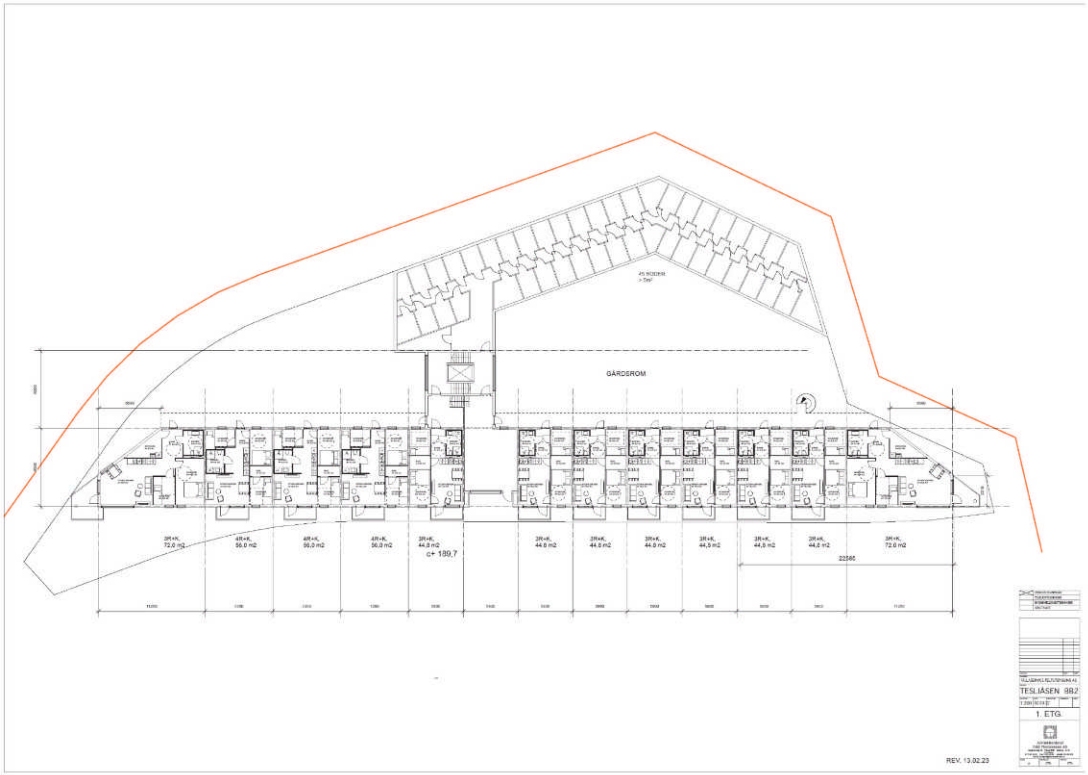


Eiersekisjonering
Gnr: 41 Bnr: 41 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202424176
Dato: 22.08.2024 Side 7/8





Eiersekisjonering
Gnr: 41 Bnr: 41 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202424176
Dato: 22.08.2024 Side 8/8


GARDEROM
TESLIÅSEN 982
1. ETG.
REV. 13.02.23

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til 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.

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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.



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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Notater

Notater

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



Priseksempel: Nom. rente 7,15 %. Eff. rente 7,67 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 158.054. Totalt kr 2.158.054.

SpareBank 1 SMN

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.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

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 budgiving
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 budgiving

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 49250145 / Ane Nes, tlf. 915 88 153
Tesliåsen 51, 7059 Jakobsli.
Gnr. 41, Bnr. 41, Snr. 4, 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

Oppdragsnr: 49250145
Salgsoppgaven er sist oppdatert 23.09.2025

EiendomsMegler 1

Ane Nes
Eiendomsmegler

915 88 153
ane.nes@em1.no

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

eiendomsmegler1.no