

Velkommen til

Tesliåsen 51, 7059 Jakobsli

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Tesliåsen 51
7059 Jakobsli

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 790 000,-
Omkostninger	kr	84 290,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 874 290,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	5 120,-

BRA	47/44 m²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2024
Etasje	3

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

+47 994 64 696
frank.robert.bae@em1.no

Informasjon om eiendommen

Kort om eiendommen:
EiendomsMegler 1 v/Frank Robert Bae har gleden av å presentere en lekker 3-roms selveier beliggende i 3. etasje i attraktive Fortunalia på Øvre Jakobsli.

Bygget sto ferdig i 2025, og her får du en strøken og nærmest ny leilighet med TG0/1 på samtlige punkter i takstmannens rapport. Det gjenstår over 3 år av nybygg-garantien, noe som gir ekstra trygghet for ny eier. Leiligheten er malt i tidsriktige fargetoner med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Stuen og kjøkkenet er kombinert i en åpen løsning, og badet er pent med opplegg for vaskemaskin. Leiligheten har også to soverom, en praktisk bod og balkong med en herlig fjordutsikt. I tilegg har sameiet en felles takterrasse hvor man nyter glimrende solforhold og en spektakulær utsikt.

Fortunalia er et attraktivt og nyere boligområde på Øvre Jakobsli, perfekt for deg som ønsker en rolig beliggenhet samtidig som du har kort vei til det meste. Her bor du med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter nærmest rett utenfor døren, med Estenstadmarka og et stort løypenett i nærområdet. Samtidig er det kort vei til kollektivtransport, skoler, barnehager, dagligvare og øvrige servicetilbud. Området byr dermed på en svært fin kombinasjon av naturnære omgivelser og enkel tilgang til Trondheim sentrum.

Kvaliteter verdt å nevne:
- Montert Plejd lyssystem i alle oppholdsrom i 2025
- Malt opp alle rom i 2025
- Gratis bilvaskeutstyr i parkeringskjeller
- Delikat baderom med moderne innredning
- Intern bod på 2,5 kvm
- Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys
- Felles takterrasse for beboerne
- Parkeringsplass m/lademulighet i kjeller
- Ekstern sportsbod
- Felles sykkelparkering i parkeringskjelleren
- Gode turmuligheter i nærområdet

Adresse
Tesliåsen 51, 7059 Jakobsli

Registerbetegnelse
Gnr. 41, Bnr. 41, Snr. 27, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 790 000,-
Omkostninger	kr	84 290,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 874 290,-

Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 885 790,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 69 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 84 290,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
kr 1.466,- for juli 2026. Kommunale avgifter blir fakturert månedlig. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen. Det er forskjellig hva som er inkl i de respektive månedene. Avgiften vil derfor variere en del fra måned til måned. Se Trondheim kommune sine sider for en komplett oversikt.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 5 120,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Velforeningskontingent/grenda hus/realsameie 34,00
Leie p-plass 2 630,00
Energi akonto 578,00
Kommunikasjonspakke 474,00
Felleskostnader brøkfordelt 1 404,00
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Det gjøres oppmerksom på at Velforeningskontingent eller utgifter til områdets realsameie som ivaretar felles infrastruktur, lekeplasser, ledningsnett m påregnes inkludert i felleskostnader. Forening/realsameie forutsetter pliktig medlemskap.

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

Areal
BRA - i: 44 m²
BRA - e: 3 m²
BRA totalt: 47 m²
TBA: 5 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
3

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 parkeringsplass. Alle seksjoner har også en bod som følger leiligheten iht. leiekontrakt.

Sameiets eiendom
Gnr. 41, Bnr. 41, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 5 271 m². Felleseiet tomt.

Byggeår
2024 ifølge takstmann.

Innhold
3. etasje: Entré, 2 soverom, bad/vaskerom, bod og stue/kjøkken.

Leiligheten disponerer 1 bod på fellesareal

Standard
Entré:
Parkett på gulv, malte slette vegger og malt slett innvendig tak.
Rommet har porttelefon og rørfordelerskap.

Soverom 1:
Parkett på gulv, malte slette vegger og malt betong på innvendig tak.

Bod:
Parkett på gulv, malte slette vegger og malt slett innvendig tak.
Rommet har sikringsskap og ventilasjonsaggregat.

Bad/vaskerom:
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og folierte metallplater på innvendig tak. Badet/vaskerommet er innredet med dusjhjørne med innfellbare glassdører, veggmontert toalett og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speil og lys over servant samt opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Soverom 2:
Parkett på gulv, malte slette vegger og malt betong på innvendig tak.

Kjøkken:
Kjøkkenet danner en åpen løsning mot stuen og fremstår med parkett på gulv, malte slette vegger og malt betong på innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt koketopp, nedfelt oppvaskkum og 1-greps

blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det integrerte hvitevarer som frys/kjøleskap, stekeovn og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk via plasma-filter.

Stue:
Parkett på gulv, malte slette vegger og malt betong på innvendig tak.
Rommet har utgang til balkong.

Balkong:
Balkong med betongdekke hvor rekkverk er oppført i stål. Tilkomst fra stue.

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. Komplekset kommer da på din høyre side.

Byggemåte
Leilighetsbygg som er oppført i 4 etasjer over kjeller. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillet er av betong. Yttervegger av tre, kledd med trepanel og fasadeplater. Taket er tilnærmet flatt og tekket med papp eller lignende. Vinduer med 3-lags glass. Bygget har heis. Dette i følge takstmannens rapport.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer på kjøkken følger handelen.

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

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midl. brukstillatelse datert 18.10.24.
Ferdigattest er ikke omsøkt. I de tilfeller hvor ferdigattest ikke er innhentet for tiltak omsøkt etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Trondheim kommune kan pålegge eier å igangsette tiltak for å få brakt byggetiltakene i samsvar med lovens krav, slik at ferdigattest kan omsøkes og utstedes.

Det er utstedt pålegg om ferdigattest fra kommunen den 16.06.26. Det er utbygger sitt ansvar å skaffe ferdigattest på eiendommen.

Som sikkerhet for gjenstående arbeid er det tilbakeholdt midler som sikkerhet for ferdigattesten. Dersom utbygger skulle gå konkurs etc. er det sameiet, herunder seksjonseierne som er ansvarlig for å skaffe ferdigattest.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende ferdigattest

Oppvarming
Elektrisitet og fjernvarme

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

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

Energimerking
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Kollektivavtale med Telia.

Adgang til utleie
Det følger av vedtekter at hver seksjonseier fritt kan leie ut sine boligseksjoner.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

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

Gjeldende regulering for eiendommen er plan r20100070 "Tesliåsen m/ tilliggende områder" (30.08.2012), Reguleringsformål er boligbebygelse-blokkbebyggelse og frisikt.

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

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

Skattemessig formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på

tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andel felles formue
kr 11 835,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Børge Holen

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 1954976
Dato: 16.09.2024
SNR: 27
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 44 / 5046

Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 315830
Dato: 11.04.2017
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Gjensidig rett for gnr 41 bnr 3, 47, 48, 49, 50 og 51
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Bestemmelse om telefonledning/telesentral
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 315830
Dato: 11.04.2017
Gjensidig rett for gnr 41 bnr 3, 47, 48, 49, 50 og 51
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 315830
Dato: 11.04.2017
Gjensidig rett for gnn 41 bnr 3, 47, 48, 49, 50 og 51
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om vann/kloakk
Dagboknr.: 1253987
Dato: 11.09.2018
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 711433
Dato: 04.07.2023
Bestemmelse om beplantning/vegetasjon/hekk
Bestemmelse om avfallssuganlegg
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1038671
Dato: 29.11.2013
Bestemmelse om vedlikehold og fornying av sikringsgjerde
Bestemmelsen gjelder for også senere utskilte eiendommer
Erklæringen om vedlikeholdsplikt skal vike prioritet for pengeheftelser som tinglyses på gnr. 41 bnr. 3 eller eiendommer som senere utskilles fra denne
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
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
Takstmannens kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse, datert 18.10.2024. Jfr. opplysninger fra Trondheim Kommune; Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket, da utearealene ikke er ferdigstilt. Kommunen har gitt pålegg om ferdigstillelse, herunder at det må søkes om og gis ferdigattest. For mer informasjon må sameiet eller Trondheim kommune kontaktes.

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.

Det er pliktig medlemskap i områdevelforeningen som sameiet tilhører.

Utdrag fra resultatregnskap for sameiet Yippi Fortunalia 2025:
Sum inntekter 5 554 288
Sum kostnader 4 797 907
Driftsresultat 756 380
Resultat 819 172

Utdrag fra balanseregnskapet for sameiet Yippi Fortunalia 2025:
SUM OMLØPSMIDLER 1 927 251
SUM EIENDELER 1 927 251

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 62 837 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 20 000,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 900,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Rabatt - Provisjon kr 20 000,- (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. 3.031,-
Fotograf kr. 3.500,-
Tilstandsrapport kr. 9.500,-

Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 3.165,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6.725,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma Obron Midt AS - Vegard Garvik
- Fotograf Nonstad Foto - Julian Nonstad
- Stylist (Bakklandet Interiør og Boligstyling - Lena Christine Wognild)

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker AS) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

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

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Vegard Garvik i Obron Midt AS den 30-09-2026.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad.

Ingen avvik!

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller

mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.
Utdrag fra selgers egenerklæring:

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

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2025 Firmanavn: Fjeldseth Beskrivelse av arbeidet: Montere dimmere på alle oppholdsrom foruten bad.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? Ja. Både ventilator og ovn ble byttet på garanti. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2025 Firmanavn: espnes apparatservice Beskrivelse av arbeidet: Byttet det gamle og installerte det nye.

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

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

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Vedlegg
- Selgers egenerklæring datert: 27.08.2026

- Planskisse
- Tilstandsrapport datert 08.09.2026
- Energiattest
- Husordensregler & vedtekter
- Resultatregnskap & balanse 2025
- Innkalling & protokoll ordinært årsmøte 2026
- Inkallin til ekstraordinært årsmøte 2026
- Midlertidig brukstillatelse datert 18.10.2026.
- Varsel om pålegg om ferdigstillelse og tvangsmulkt.
- Reguleringsplaner m/ bestemmelser
- Seksjonering

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
Frank Robert Bae
Eiendomsmegler
Telefon: 994 64 696
E-post: frank.robert.bae@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Besøksadresse: Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim










42










Electrolux
HAND SOAP






JOHANNA
MO



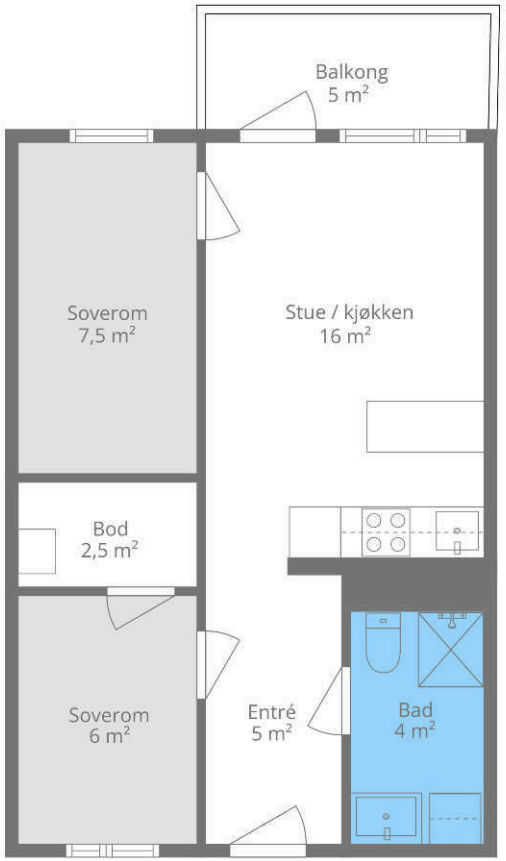






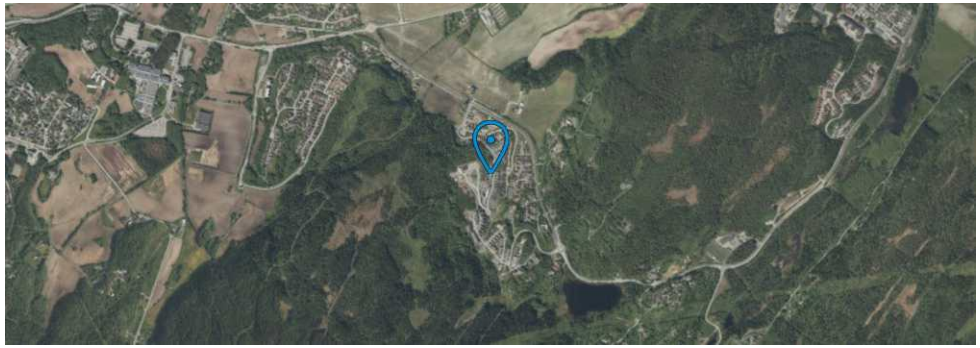


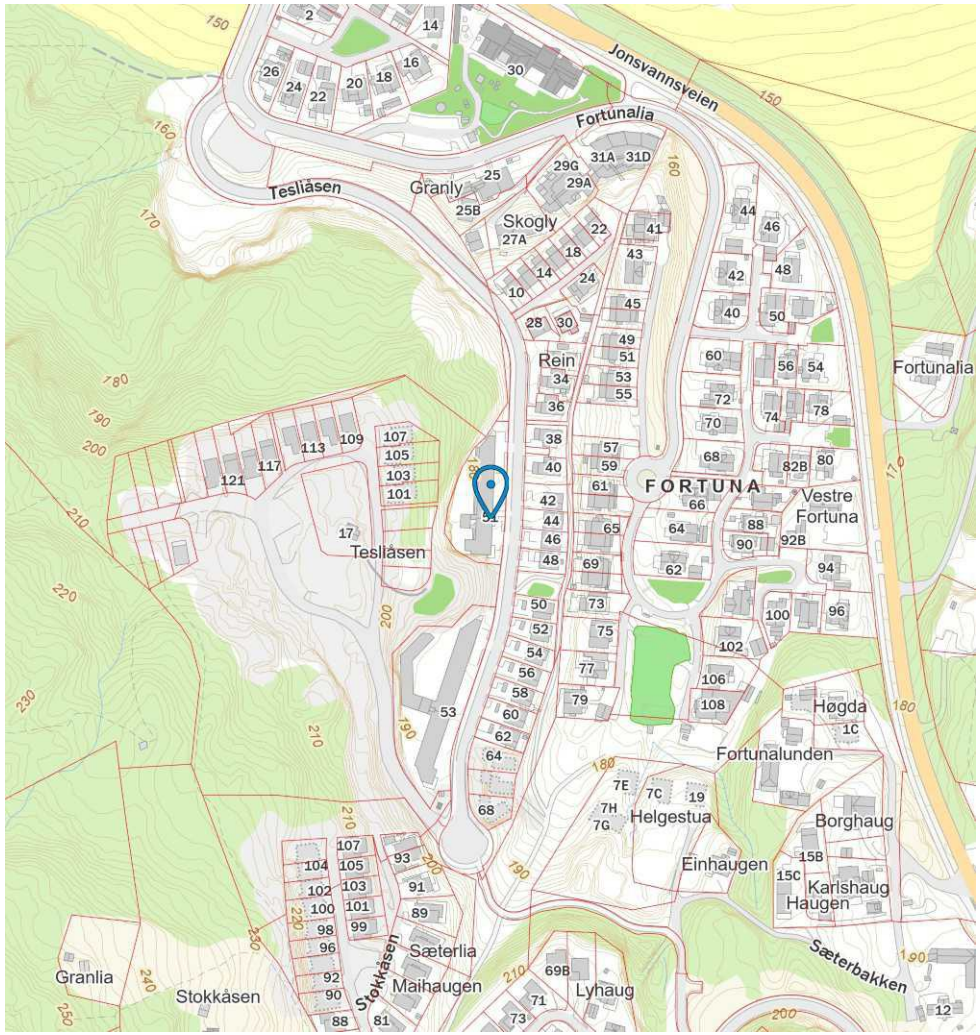
Plantegning



Mål beregnes med cubicasa- teknologi. De anses å være meget pålitelige, men ikke garanterte.

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.



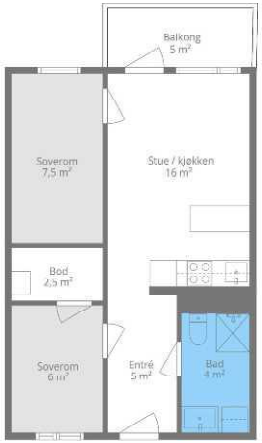


FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Tesliåsen 51 , 7059 JAKOBSLI
TRONDHEIM kommune
gnr. 41, bnr. 41, snr. 27

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 44 m²



OBRON

Befaringsdato: 04.09.2026 **Rapportdato:** 30.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21752-1585 **Eiendomsverdi ref nr:** IB3451

Autorisert foretak: Obron Gruppen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Vegard Berg Garvik

Norsk takst

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.

OBRON
Kvalitet i bygg

Rapportansvarlig

Vegard Berg Garvik
Uavhengig Takstingeniør
vegard.garvik@obron.no
993 21 441

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branncelle 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

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

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten med kjøkken og våtrom framstår i god stand uten vesentlige avvik. Bygget er oppført i 2024. Dokumentasjon kan fremlegges og omfattes av entreprenørens lovpålagte garanti -/reklamasjonstid (5 år fra ferdigstillelse). På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad til 0. For videre omtale henvises til respektive punkter i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2024

UTVENDIG Gå til side

Leilighetsbygg som er oppført i 4 etasjer over kjeller. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillet er av betong. Yttervegger av tre, kledd med trepanel og fasadeplater. Taket er tilnærmet flatt og tekket med papp eller lignende. Vinduer med 3-lags glass. Bygget har heis.

INNVENDIG Gå til side

Parkett på gulv, malte overflater på vegger og innvendig tak. Det medfølger egen rombeskrivelse m/overflater i salgsoppgaven som tilvalg til rapporten.

VÅTROM Gå til side

Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og folierte metallplater på innvendig tak. Badet/vaskerommet er innredet med dusjhjørne med innfellbare glassdører, veggmontert toalett og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speil og lys over servant samt opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet danner en åpen løsning mot stuen og fremstår med parkett på gulv, malte slette vegger og malt betong på innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt koketopp, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det integrerte hvitevarer som frys/kjøleskap, stekeovn og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk via plasma-filter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer.
Balansert ventilasjon.
Rørfordelerskap.
Leiligheten er tilknyttet fjernvarme som forsyner leiligheten med varmtvann og oppvarming via radiatorer.
Felles sprinkler og brannvarslingsanlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

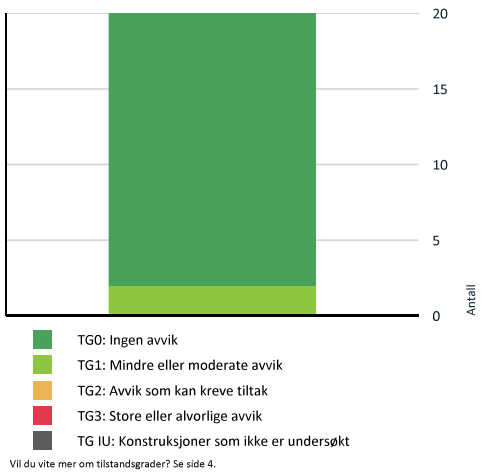
Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse, datert 18.10.2024. Jfr. opplysninger fra Trondheim Kommune; Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket, da uterealene ikke er ferdigstilt. Kommunen har gitt pålegg om ferdigstillelse, herunder at det må søkes om og gis ferdigattest. For mer informasjon må sameiet eller Trondheim kommune kontaktes.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ev. medfølgende planskisser og rombeskrivelse/innhold er basert på innredning og bruk på befaringsdagen. Det kan være inntegnet eller beskrevet innredninger som ikke medfølger ved salg. Arealangivelser av rom i rombeskrivelser/planskisser blir anført som ca. areal på gulvflaten i rommet (kun målbart areal angis på rom med skråtak), hvor summen av rommene da blir noe mindre enn planets totale BRA da arealer som opptas av innvendige vegger, sjakter o.l. inngår i BRA. Rommene angis ut fra bruk/tiltenkt bruk slik rommene fremsto under befaringen (benevnelse, P-rom/S-rom). Planskissen er kun ment som en illustrasjon og ikke i målestokk, og hvor arealer på rommene ikke kan legges til grunn som boligens totale BRA.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

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

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2024

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.

Anvendelse
Leilighet

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 0 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Malte trevinduer med 3-lags glass og med utvendig aluminium inndekning.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 0 Ytterdører

Beskrivelse
Brann og lydklassifisert ytterdør i fabrikkmalt utførelse fra byggeår.

TG 0 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Balkong med betongdekke hvor rekkverk er oppført i stål. Tilkomst fra stue.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv, vegger og innvendig tak

Beskrivelse
Parkett på gulv, malte overflater på vegger og innvendig tak. Overflater i rom som våtrom og kjøkken er beskrevet og kontrollert under det respektive rom. For øvrige rom er det normal bruksslitasje uten større feil, skader eller mangler ut over det som er nevnt i postene for de ulike bygningsdelene.

Normal/forventet elde og bruksslitasje legges til grunn (også for TG 1), slik at det kan være både synlig slitasje og mindre skader/avvik, hull etter innfestinger o.l. uten at det er nødvendigvis er et vesentlig avvik (TG 2).

TG 0 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskiller er i betongkonstruksjon. Enkel nivellering blir utført som stikkontroller, da normalt i to rom, og det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert for retningsavvik. Kun mindre avvik, som da er innenfor for det som kan betraktes som forventbart ut fra type konstruksjon/alder.

Radon

Beskrivelse
Bygget forutsettes utført med radonsperre. Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter (gjeldende ikke for bygg som er byggesøkt før 01.07.2011.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Malte karmer med glatte formpresset/fabrikkmalte dørblad fra byggeår.

Enkelte dører kan ha noe slitasje/småskader o.l. på overflater samt mindre justeringsbehov, og som da vil være forventbart ut fra alder/bruk og er kun av kosmetisk betydning, og blir derfor ikke vurdert som vesentlig avvik (jfr. NS 3600).

TG 0 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Det ble ikke observert indikasjoner på skadedyr eller fuktkrevende insekter under befaringen. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige konstruksjoner og overflater, og skjulte bygningsdeler er ikke kontrollert.

VÅTROM

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet er ikke endret siden byggeåret. Bad/vaskerom er av type baderomskabin. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Badet/vaskerommet er ikke endret siden byggeåret. Sluk, tettesjikt og rørgjennomføringer omfattes av krav til tredjepartskontroll da bygget ble oppført.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Bygninger som er byggemeldt/godkjent etter TEK 10/17 (gjeldende ikke for bygg som er byggesøkt før 01.07.2011), skal være dokumentert med kontrollerklæring ved uavhengig kontroll, og som skal forelegges tiltakshaver ved ansvarlig søker før ansvarlig søker kan anmode om ferdigattest. Kommunen utsteder ferdigattest på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra ansvarlig søker.

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger og folierte metallplater på innvendig tak.

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Flis på gulv med gulvvarme hvor det er tilstrekkelig fall til sluk.

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvet har hjørnesluk i plastmateriale hvor membran/slukmansjett er synlig tilsluttet sluket med klemring.



ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet/vaskerommet er innredet med dusjhjørne med innfellbare glassdører, veggmontert toalett og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speil og lys over servant samt opplegg for vaskemaskin.

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluftspalte mellom dørblad og dørterskel.

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Bad/vaskerom er en baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Det ble derfor utført visuell kontroll i sammenheng med overflatesøk med fuktindikator uten at det ble påvist indikasjoner på unormale forhold.

KJØKKEN

ETASJE 3 > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet danner en åpen løsning mot stuen og fremstår med parkett på gulv, malte slette vegger og malt betong på innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt koketopp, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det integrerte hvitevarer som frys/kjøleskap, stekeovn og oppvaskmaskin.

Eier opplyser om at stekeovn og ventilator ble skiftet i 2025.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

ETASJE 3 > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via vifte i avtrekkshette med plasma-filter.

Generelt anbefales det mekanisk avtrekk som føres ut via kanal til det fri, men plasma-filter kan fungere godt forutsatt at vedlikehold gjøres iht. produsentens anvisninger.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 0 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør i rør) hvor rørfordelerskap er påvist i himling på vaskerom med avrenningsmulighet til sluk. Det er kun synlige vannledninger/installasjoner inne i selve leiligheten som er besiktiget (for skjulte vannledninger er det kun alder/funksjon som legges til grunn).

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 0 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig vannlåser/røropplegg i plastmateriale (PP-plast) under oppvaskbenk og under servanter/vasker på våtrom (sluk er vurdert/beskrevet under våtrom). Øvrige avløp er skjult.

Kun synlige avløp/installasjoner inne i selve boligen er besiktiget.

Felles avløpsledninger fra tilkoblingspunkt, er bygningsdeler som normalt hører til under felles anliggende og er da borettslaget/sameiets ansvar hvis annet ikke er avtalt. Ev. spørsmål rundt vedlikehold/utskiftinger må da rettes til borettslaget/sameiet.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten ventileres via balansert ventilasjon med aggregat plassert i teknisk bod, men anlegget er ikke videre vurdert. Det er viktig at filteret skiftes i henhold til leverandørens anvisningen, og med rengjøring av filter på ventilator over koketopp.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 0 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Bygget har en felles varmesentral/varmeveksler som er tilkoblet fjernvarme. Denne sørger for oppvarming av tappevann og radiatorer, med lokal fordeling og energimåler i hver leilighet.

Kun synlige installasjoner inne i leiligheten er inspisert og vurdert. Slike installasjoner kontrolleres kun for lekkasjer og eventuelle synlige feil eller mangler. Tilstandsgrad (TG) er basert på det som er synlig og informasjon gitt av eier.

Dersom en mer omfattende kontroll ønskes, inkludert funksjonstesting av varmeanlegget, må dette utføres av fagpersoner med spesialkompetanse og riktig teknisk utstyr.

Tekniske anlegg som varmeanlegg faller vanligvis inn under borettslagets eller sameiets ansvar, med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Spørsmål om kontroll, drift/vedlikehold eller utskifting av slike anlegg må rettes til styret i borettslaget/sameiet.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer (vippebrytere) plassert i teknisk bod. Det elektriske anlegget ble utført i 2024 av autorisert firma hvor dokumentasjon kan fremlegges. Eier opplyser om at det ble utført mindre elektriske arbeid utført av firma. Jfr. selgers egenerklæring.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Bygget er sprinklet og har brannalarm-/varslingsanlegg som driftes av borettslaget/sameiet.

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

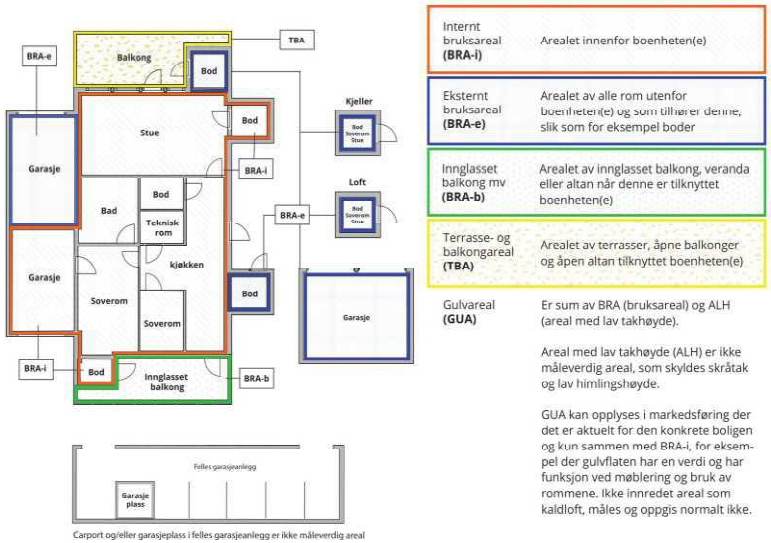
Hva er måleverdig areal?

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.



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 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.

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

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 3	44			44	5
Fellesareal		3		3	
SUM	**44**	**3**			**5**
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 3	Entré, bad/vaskerom, bod, stue/kjøkken, 2 soverom		
Fellesareal		Bod i fellesareal	

Kommentar

Leiligheten disponerer en bod på ca. 3 m² i felles bod-areal i Tesliåsen 53. Leiligheten disponerer også en parkeringsplass med mulighet for el.billader i felles garasjeanlegg.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse, datert 18.10.2024. Jfr. opplysninger fra Trondheim Kommune; Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket, da utearealene ikke er ferdigstilt. Kommunen har gitt pålegg om ferdigstillelse, herunder at det må søkes om og gis ferdigattest. For mer informasjon må sameiet eller Trondheim kommune kontaktes.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se nærmere beskrivelser i selgers egenerklæring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2026	Vegard Berg Garvik	Takstingeniør
	Børge Holen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	41	41		27	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tesliåsen 51

Hjemmelshaver
Holen Børge

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	03.09.2026	Kjøper må lese egenerklæring da det kan være informasjon der som ikke kommer med i rapporten.	Gjennomgått	5	Nei
Fra Infoland	03.09.2026	Kommunepakke (tegninger m.m.) mottatt fra megler.	Gjennomgått	30	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.09.2026	
2	02.10.2026	
3	02.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (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 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

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

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

Befaringen begrenses i hovedsak 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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.

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

Børge Holen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Tesliåsen 51
7059 Jakobsli

5001-41/41/0/27

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Fjeldseth

   Beskrivelse av arbeidet: Montere dimmere på alle oppholdsrom foruten bad

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **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?

• **Ja**

Både ventilator og ovn ble byttet på garanti.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: espnes apparatservice

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet det gamle og installerte det nye

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

enova

Energiattest

B

Adresse	
Tesliåsen 51, 7059 JAKOBSLI	
Dato for energimerking **04.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-344781**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **301174981**
Gårdsnummer **41**	Bruksnummer **41**
Seksjonsnummer **27**	Bruksenhetsnummer **H0307**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2024**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **44,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **44,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
83,77

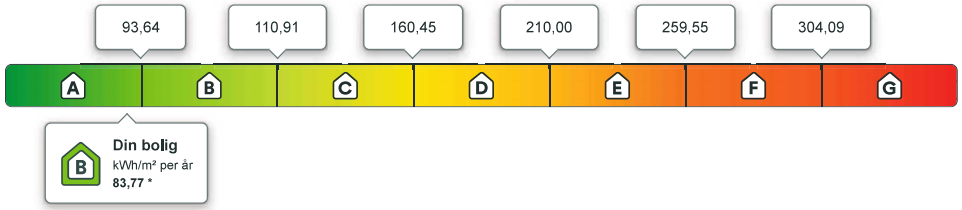
Tesliåsen 51, 7059 JAKOBSLI

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



B * Energikarakter A kan ikke gis uten gjennomført tetthetskontroll. Dette forutsetter at det er gjennomført lekkasjetest av boligen i henhold til NS-EN 13829. Mer informasjon i Forskriften om energimerking.

Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
4 818,60	**87,46**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Tesliåsen 51, 7059 JAKOBSLI

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Tesliåsen 51, 7059 JAKOBSLI

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

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-

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET YIPPI FORTUNALIA

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 14.10.2024. Revidert etter ordinært årsmøte 2026

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.

Branntrapp skal kun benyttes ved evakuering eller reelle nødsituasjoner. Branntrappene skal for øvrig alltid være låst, slik at uvedkommende ikke har full tilgang til seksjoner og fellesarealer.

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. Den enkelte må selv fjerne reklame og avfall fra egen postkasse. Det er forbudt å etterlate avfall i oppganger, inngangspartier eller andre fellesarealer.

Parkering skal kun skje på anviste plasser. Fortau, inngangspartier og innkjøringer skal holdes fri for parkering. All parkering skal 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. Støyende arbeid som boring, saging og banking mm. Tillates kun innenfor følgende tidsrom:

Hverdager: 08:00-20:00
Lørdager: 10:00-18:00
Søndag og andre helligdager tillates ikke denne typen arbeid.

Nærmeste naboer skal i god tid varsles ved planlagt festlige sammenkomster/arrangementer som kan medføre støy etter kl. 23:00. Eller ved planlagt arbeid som medfører betydelig støy.

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, og er forbudt på plenarealer bak blokkene. Skulle det likevel skje at de gjør sitt fornødne på sameiets område, skal avføringen fjernes umiddelbart, og kastes i egnet avfallsbeholder.

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.

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader drift		1 247 002	67 397	1 244 995	2 022 320
Kabel TV		468 372	30 315	484 920	512 148
Velforeningskontingent		52 157	3 376	54 000	37 000
Parkering/Garasje		2 694 444	138 553	2 790 000	2 840 000
Energi		577 483	32 334	597 000	0
Andre inntekter	1	34 829	57 531	60 000	67 200
Startkapital		480 000	300 000	0	0
Sum inntekter		**5 554 288**	**629 505**	**5 230 915**	**5 478 668**
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	2	22 820	0	28 525	22 820
Drifts- og serviceavtaler	3	269 954	2 556	401 000	401 800
Felleskostnader til parkeringskjeller		2 619 910	160 000	2 820 000	2 870 000
Forretningsførsel	4	143 439	7 380	120 970	157 000
Revisjon	5	15 901	6 000	13 500	9 900
Andre konsulenttjenester		35 000	0	0	0
Velforeningskontingent		36 500	0	54 000	37 000
Forsikring		281 320	13 756	215 000	282 000
Eiendomsavgifter		3 780	0	0	5 000
Strøm		656 397	0	160 000	450 000
Fjernvarme		0	0	597 000	0
Renhold		156 000	0	160 000	160 000
Vakthold/Alarm		12 506	0	0	25 000
Kabel-TV		448 845	15 561	484 920	512 148
Vedlikehold	6	20 807	0	125 000	410 000
Vedlikeholdsavsetning	11	40 000	0	40 000	40 000
Kontorkostnader		5 083	1 665	3 000	4 000
Andre kostnader	7	29 645	3 669	8 000	84 800
Sum kostnader		**4 797 907**	**210 587**	**5 230 915**	**5 471 468**
Driftsresultat		**756 380**	**418 918**	**0**	**7 200**
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		62 792	1 721	0	0
Sum finans	**8**	**62 792**	**1 721**	**0**	**0**
Resultat	**13**	**819 172**	**420 640**	**0**	**7 200**
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		819 172	420 640	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		7 061	16 225
Opptjente ikke fakt inntekt		0	57 531
Forskuddsbetalte kostnader		352 516	168 338
Sum fordringer	**9**	**359 577**	**242 094**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**10**	**1 567 674**	**379 388**
Sum omløpsmidler		**1 927 251**	**621 481**
Sum eiendeler		**1 927 251**	**621 481**

Dokumentet er elektronisk signert

Budsjett 1.6. 2026
Sameiet Yippi Fortunalia

	Regnskap 31.12. i fjor	Regnskap 30.06 i år	Budsjett 2026	Budsjett 2026	Budsjett Endring	Endring i Felleskostnader
INNTEKTER						
Felleskostnader drift	67 397	623 735	2 022 320	1 822 320	-200 000	
Kabel-TV/Bredbånd	30 315	225 463	512 148	512 148	0	
Velforeningskontingent	3 376	25 107	37 000	37 000	0	
Parkering/Garasje	138 553	1 297 041	2 840 000	2 840 000	0	
Energi	32 334	278 463	0	750 000	750 000	
Andre inntekter	57 531	17 829	67 200	67 200	0	
Startkapital	300 000	450 000	0	0	0	
SUM INNTEKTER	**629 505**	**2 917 639**	**5 478 668**	**6 028 668**	**550 000**	**10 %**
KOSTNADER						
Lønnskostnader	0	11 410	22 820	22 820	0	
Drifts- og serviceavtaler	2 556	49 938	401 800	401 800	0	
Felleskostnader til parkeringskjeller	160 000	1 239 970	2 870 000	2 870 000	0	
Forvaltningskostnader	7 380	68 163	157 000	157 000	0	
Revisjon	6 000	9 528	9 900	9 900	0	
Velforeningskontingent	0	0	37 000	37 000	0	
Forsikring	13 756	146 587	282 000	282 000	0	
Eiendomsavgifter	0	1 830	5 000	5 000	0	
Strøm	0	361 357	450 000	250 000	-200 000	
EL-kjel (oppvarming og vann)	0	0	0	750 000	750 000	
Renhold	0	0	160 000	160 000	0	
Vakthold/Alarm	0	3 445	25 000	25 000	0	
Kabel-TV/Bredbånd	15 561	208 475	512 148	512 148	0	
Vedlikehold	0	5 014	410 000	410 000	0	
Vedlikeholdsavsetning	0	20 000	40 000	40 000	0	
Kontorkostnader	1 665	500	4 000	4 000	0	
Andre kostnader	3 669	8 194	84 800	84 800	0	
SUM KOSTNADER	**210 587**	**2 134 412**	**5 471 468**	**6 021 468**	**550 000**	
DRIFTSRESULTAT	**418 918**	**783 227**	**7 200**	**7 200**	**7 200**	
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER						
Renteinntekter	1 721	2 310	0	0	0	
SUM FINANS	**1 721**	**2 310**	**0**	**0**	**0**	
RESULTAT	**420 640**	**785 537**	**7 200**	**7 200**	**7 200**	

Se side 2 for endring i felleskostnader pr leilighet/leilighetstype.

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE
SAMEIET YIPPY FORTUNALIA

Tid: 12.08.2026 – KL. 18:00
Sted: Digitalt på Microsoft Teams

Styret innkaller med dette til Ekstraordinært Årsmøte.
Saksliste etter følgende dagsorden:

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

2) Skallsikring av bygget – 2/3 flertall

I lys av innbrudd og nøkler på avveie, har styret innhentet tilbud på skallsikring av bygget. Skallsikring betyr at sameiets fellesdører får installert Smartair leser, slik at dørene vil åpnes med elektroniske brikker i stedet for fysiske nøkler. Tilbudet omfatter alle felles ytter- og innerdører/gjennomgangsdører, samt sykkelparkering og inngang til boder. Alle dørene som omfattes av tilbudet, vil også få skiftet original sylinder slik at tilganger med fysiske nøkler utover utrykning, vaktmester o.l. fjernes. Systemet installeres av Systemsikring, og administreres av Bonitas og Din vaktmester etter installasjon.

Systemet styret har innhentet tilbud på heter SmartAir TS1000 og er et offlinesystem. Denne typen systemer på skallsikring er rimeligere enn onlinesystemer. Sameiet har også fått redusert kostnaden noe, da Bonitas allerede har programvaren for å administrere systemet.

Pristilbudet mottatt er på ca. 250 000, - ink. Mva, og skal dekkes over sameiets vedlikeholdsbudsjett. Tilbudet inkluderer 2 brikker per seksjon.

Styrets innstilling:
Etter gjennomgang av sameiets økonomi, har Bonitas vurdert at kostnaden kan dekkes i sin helhet av sameiets nåværende vedlikeholdsbudsjett. Styret vurderer dermed skallsikring som en fornuftig investering.
Sameiet har mange leiligheter, en god del salg og utleie. Det medfører større mengder nøkler i omløp. Selv om sameiet er relativt nyetablert, har det allerede vært hendelser hvor uvedkommende har benyttet nøkler, til å ta seg inn på sameiets fellesarealer. Med dagens løsning, må sylindere skiftes for å fjerne denne tilgangen. Dette er en betydelig kostnad, som etter all sannsynlighet vil komme flere ganger.

Elektronisk skallsikring har en større investeringskostnad, men styret vurderer at det over tid vil være lønnsomt for sameiet og den enkelte seksjonseier. Elektroniske brikker på avveie krever ikke bytte av sylinder, men slettes fra systemet. En systemnøkkel koster mer enn en brikke. Hoveddørene inn til sameiet vil ikke lenger være utsatt om en seksjonseier mister sin leilighetsnøkkel.

3) Valg – det skal velges:
Etter ordinært årsmøte 2026 har styremedlem Ida Charlotte Engstrøm flyttet, og styremedlem Vegard Bjerkli Bugge valgt å trekke seg fra vervet. Det skal dermed velges to nye styremedlemmer i sameiet.

Styremedlem for 2 år	På valg Ida Charlotte Engstrøm
Styremedlem for 1 år	På valg Vegard Bjerkli Bugge

Sander Behrns og Børge Holen stiller til valg.
Andre kandidater som ønsker verv er velkommen til å melde seg.

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

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. På årsmøtet har hver seksjon en stemme.
En seksjonseier kan være representert ved fullmektig som møter med datert skriftlig fullmakt. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.
Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen, jfr. lov om eierseksjoner § 45 i samsvar med § 43 fjerde ledd og § 44.

Trondheim, 07.08.2026
SAMEIET YIPPI FORTUNALIA
for styret

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE
SAMEIET YIPPY FORTUNALIA

Tid: 11.03.2026 – KL. 17:30
Sted: Hos Bonitas Eiendomsforvaltning, Kjøpmannsgata 52

Styret innkaller med dette til ordinært Årsmøte.

Før det formelle møtet, vil utbyggers representant besvare spørsmål som er kommet inn på følgende temaer:

- Avfallshåndtering
- Parkeringskjeller
- Fellesareal
- Leiligheter

Saksliste etter følgende dagsorden:

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

2) Årsregnskap for 2025
a) Godkjenning av regnskap
b) Gjennomgang av revisors beretning
c) Godkjenning av evt. styrehonorar for regnskapsåret 2026

3) Presisering av styrets og seksjonseiers ansvar
Styret mottar jevnlig henvendelser om forhold som etter eierseksjonsloven og vedtektene er den enkelte seksjonseiers ansvar. Det er også registrert flere tilfeller av skader på fellesareal (rør og garasjeport) uten at ansvarlig har meldt fra.
Styret mener det er behov for tydeliggjøring av ansvar og forventninger til varsling.

Styrets vurdering: Klare rammer vil bidra til mindre misforståelser og raskere håndtering av skader. Seksjonseiere som leier ut, har ansvar for å informere sine leietakere om vedtekter og husordensregler.

Forslag til vedtak:
1. Årsmøtet presiserer at seksjonseier selv er ansvarlig for forhold innen egen seksjon, jf. vedtekter og eierseksjonsloven.
2. Seksjonseiere som leier ut plikter å informere leietakere om sameiets vedtekter og husordensregler.

3. Skader på fellesareal skal umiddelbart meldes til styret. Unnlatelse kan medføre erstatningsansvar.
4. Styret utarbeider og distribuerer en tydelig ansvarsoversikt til alle seksjonseiere.

4) Oppdatering og presisering av husordensregler

Styret har det siste året mottatt flere henvendelser knyttet til støy, forsøpling, dyrehold og parkering. På sameiets fellesarealer har det ved gjentatte tilfeller vært reklame og annet avfall som etterlates. Det har vært utfordringer knyttet til avføring og lufting av dyr på sameiets grøntområder. Det er registrert feilparkeringer som skaper hinder for beboere, utrykningskjøretøy og naboer.
For å sikre et godt bomiljø for alle 91 seksjoner, foreslår styret en tydeliggjøring og oppdatering av husordensreglene. Formålet er
å sikre forutsigbarhet, trivsel og hensyn mellom beboerne.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar følgende presisering i husordensreglene:

1. Fest og sammenkomster: Seksjonseiere skal varsle nærmeste naboer i god tid før planlagte arrangementer som kan medføre støy etter kl. 23:00.
2. Støyende arbeid (boring, saging, banking mv.): Tillatt kun innenfor følgende tidsrom:
   - Hverdager: kl. 08:00–20:00
   - Lørdager: kl. 10:00–18:00
   - Ikke tillatt på søndager og helligdager
3. Bruk av branntrapp: Branntrapp skal kun benyttes ved evakuering eller reelle nødssituasjoner. Branntrappene skal for øvrig ALLTID være låst slik at uvelkomne ikke har full tilgang til de øvrige fellesarealer samt de enkelte seksjonene.

Vedrørende forsøpling foreslås det presisering på følgende punkter:

1. Seksjonseiere selv er ansvarlige for å fjerne reklame og avfall fra egen postkasse.
2. Avfall skal ikke etterlates i oppganger, inngangspartier eller andre fellesarealer.

Vedrørende dyrehold foreslås det presisering på følgende punkter:

1. Dyreeier plikter å plukke opp og fjerne avføring umiddelbart.
2. Avfallsposer skal kastes i egnet avfallsbeholder.
3. Lufting av hund på plenarealer bak blokkene er ikke tillatt.

Vedrørende parkering foreslås det presisering på følgende punkter:

1. Parkering skal kun skje på anviste plasser.
2. Fortau, inngangspartier og innkjøringer skal holdes fri for parkering.
3. Leiebilplass er forbeholdt leiebil.

Styret får årsmøtets fullmakt til å endre husordensreglene i tråd med vedtaket.

5) Røyking på balkonger og fellesarealer

Dette ble også tatt opp på beboermøte i august 2025. Flere opplever det som plagsomt at folk røyker på balkonger og fellesarealer da røyklukten siver inn i leilighetene, spesielt om sommeren når man gjerne vil ha frisk luft inn.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar at røyking på fellesarealer kun skal skje på anvist område.
Styret gis fullmakt til å definere egnet røykeplass.
Seksjonseiere oppfordres til å vise særlig hensyn ved røyking på balkong.

7) Vurdering av felles beredskapslager

Forslag fra seksjonseier Marit Thomassen om å etablere felles beredskapslager med vann og proviant for én uke per beboer.
Styret påpeker at sameiet ikke har egnet lagringsplass, og at ordningen vil kreve ansvar for innkjøp, rotasjon og oppfølging.

Forslag til vedtak:
Alternativ A – Utredning:
Årsmøtet ber styret utrede praktiske og økonomiske konsekvenser ved etablering av felles beredskapslager og legge saken frem på neste årsmøte.
Alternativ B – Avslag
Årsmøtet vedtar at sameiet ikke etablerer felles beredskapslager. Den enkelte seksjonseier oppfordres til å ha egen beredskap i tråd med myndighetenes anbefalinger.

3) Ettersyn vaskehall

Sameiet har behov for to frivillige til å føre ettersyn av vaskehallen

Forslag til vedtak: årsmøtet velger so seksjonseiere til å føre jevnlig ettersyn med vaskehallen frem til neste ordinære årsmøte.

6) Valg – det skal velges:

Styreleder for 2 år	På valg Sissel Holen
Styremedlem for 2 år	På valg Ida Charlotte Engstrøm
Varamedlem for 1 år	På valg Helene Holm Andersen

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

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

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. På årsmøtet har hver seksjon en stemme.
En seksjonseier kan være representert ved fullmektig som møter med datert skriftlig fullmakt. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.
Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen, jfr. lov om eierseksjoner § 45 i samsvar med § 43 fjerde ledd og § 44.

Trondheim, 03.03.2026
SAMEIET YIPPI FORTUNALIA
for styret

Bonitas Eiendomsforvaltning AS – *autorisert regnskapsførerselskap* | T: 73531800 | Kjøpmannsgata 52, Trondheim | Foretaksregisteret NO 987 579 773 MVA | www.bonitas.no

AVTALE OM LEIE AV PARKERINGSKJELLER MM

1 AVTALENS PARTER

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

Sameiet Yippi Fortunalia, org nr 934 216 687 ("Leietaker")

2 AVTALEN

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

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

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

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

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

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

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

3 LEIEOBJEKTET

Leieobjektet har matrikkel gnr 41, bnr 41 og snr 1.

Denne leieavtalen omfatter følgende areal og tjenester:

- 92 parkeringsplasser for bil inkludert levering og montering av elbilladere.
- Sykkel- og mc-parkering
- 90 sportsboder
- 1 stk. bilvaskeanlegg

Transaksjon 09222115557543933580 Signert OE, SH, VBB

Av leieobjektets 92 parkeringsplasser er det 5 HCP-plasser.
90 p-plasser leies ut til seksjonseierne i egen avtale.
2 plasser er benyttet som plass for bilvaskeanlegg..

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

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

4 LEIE OG LEIEBETALING

Leietaker skal betale kr 2000,- i leie pr. P-plass pr. måned for 92 P-plasser inkl. bilvaskeanlegg.

Beløpet er å forstå inklusive merverdiavgift.

For sportsboder betales kr 511,- pr. plass pr. måned for 90 boder. Dette tillegges ikke merverdiavgift.

For sykkelparkering og mc-plasser betales ingen leie.

Samlet leiesum for hele leieobjektet utgjør kr 229 990- pr. måned inklusive merverdiavgift.

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

Leien reguleres 1 gang pr år med endringen i konsumprisindeksen (KPI) Første regulering skal skje med virkning fra 01.01.2026 basert på endringen i KPI fra 01.01.2025 til 01.01.2026. Deretter skjer regulering årlig basert på endringen i KPI fra desember til desember det påfølgende år med den virkning at ny regulert leie betales med virkning fra januar måned.

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

5 LEIETID – OPSJON PÅ VIDERE LEIE

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

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

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

Forlengelsesretten bortfaller dersom Leietaker misligholder sine forpliktelser overfor Utleier.

6 BRUK AV LEIEOBJEKTET – VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ANSVAR

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

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

Transaksjon 09222115557543933580 Signert OE, SH, VBB

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

7 ELBILLADING

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

8 TEKNOLOGISKE LØSNINGER

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

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

9 EIERSKIFTE OG EVENTUELL FREMLEIE AV LEIEOBJEKTET FRA LEILIGHETSEIER

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

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

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

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

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

10 OVERLEVERING AV OG TILBAKELEVERING AV LEIEOBJEKTET

Leieobjektet overtas i den stand det var ved besiktigelsen.

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

11 MISLIGHOLD

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

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

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

12 KOSTNADSFORDELING

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

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

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

13 TVISTER

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

14 VEDLEGG

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

Signeres elektronisk

VEDLEGG 1

AVTALE MELLOM EIERSEKSJONSSAMEIET YIPPI FORTUNALIA OG DEN SOM TIL ENHVER TID ER EIER AV SEKSJON NR [•] VEDRØRENDE LEIE AV PARKERINGSPLASS MED MERE.

1 LEIEOBJEKTET

Eierseksjonssameiet Yippi Fortunalia består av 90 leiligheter, og er eier av eiendommen gnr 41, bnr 41 i Trondheim kommune.

Kjellerne i seksjonssameiet består av parkeringsplasser, sportsboder, sykkelparkering og bilvaskeanlegg som er eid av selskapet Y-Park AS, org nr 815 614 682. Bilvaskeanlegg er også omfattet av avtalen.

Ved førstegangskjøp av leilighetene i sameiet har seksjon nr [•] fått tildelt parkeringsplass nr [•] og sportsbod nr [•] av Y-Park AS som er utleier til eierseksjonssameiet, og gjennom dette fått en rett og en plikt til å leie de arealene/tjenestene som er beskrevet av seksjonssameiet. Dette inkluderer egen p-plass, egen sportsbod, felles sykkelparkering, felles bilvaskeanlegg og mulighet for leie av el-bil.

2 SEKSJONSSAMEIETS AVTALE MED Y-PARK AS

Eierseksjonsameiet leier arealene av Y-Park AS gjennom en avtale på 50 års varighet. Avtalen mellom seksjonssameiet og Y-Park AS er **vedlegg 1** til denne avtale.

Gjennom sin leieavtale er eierseksjonssameiet forpliktet til å betale leie for arealene til Y-Park AS i hele leieperioden.

Denne avtalen skal sikre at den som til enhver tid er eier av seksjon nr [•] har tilsvarende rett til å disponere tildelte arealer, og plikt til å betale leie for arealene/ytelsene til seksjonssameiet, slik at sameiet kan oppfylle sine betalingsforpliktelser i avtalen med Y-Park AS.

3 AVTALENS TILKNYTNING TIL SEKSJON NR [•]

Retten til å leie arealene, og plikten til å betale leie påhviler den som til enhver tid er eier av seksjon nr [•]

Ved salg av leiligheten har eier/selger/styret i seksjonssameiet plikt til å opplyse kjøper om denne avtalens innhold.

Sameiet har plikt til å tinglyse avtalen på seksjon nr [•]. Denne plikten gjelder overfor Y-Park AS.

Transaksjon 09222115557543933580 Signert OE, SH, VBB

Plikten til å betale leien oppfylles ved at leiebetalingen er en del av felleskostnadene knyttet til seksjon nr [•]. Dette medfører at manglende betaling av leien vil gi seksjonssameiet grunnlag for å begjære tvangssalg av leiligheten i medhold av eierseksjonsloven § 31.

Avtalen mellom seksjonssameiet og eier av leilighet har en varighet på 50 år, og ingen av partene kan si opp avtalen i leieperioden.

4 AVTALT PRIS

Ved avtalens inngåelse betaler seksjon nr [•] NOK 2 556 pr måned til seksjonssameiet i leie.

Eier av seksjon nr [•] er innforstått med at seksjonssameiet i sin avtale med Y-Park AS har akseptert at leien KPI-reguleres årlig, slik at det vil finne sted tilsvarende regulering av leien i denne avtalen mellom seksjonssameiet og fremleietager til parkeringsplassen.

5 FREMUTLEIE

Leietaker har rett til å fremutleie arealene til andre eiere av leiligheter, eller til naboer ol.

Seksjonssameiets styre vil bistå med slik fremutleie om leietaker ønsker det.

Avtale om fremutleie fratar ikke leietaker pliktene etter avtalen, herunder plikten til å betale leie for arealene som en andel av felleskostnadene. Det innebærer at seksjonseier selv har den fulle risiko for at den man eventuelt leier ut arealene til, faktisk betaler leien.

6 VEDLEGG

- Avtale mellom seksjonssameiet og Y-park AS, vedlegg 1

Trondheim, den [•]

Eierseksjonsameiet Yippi Fortunalia:	Eier av seksjon [•]:
----------	----------
[•]	[•]

Transaksjon 09222115557543933580 Signert OE, SH, VBB



TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-23/80027-106

RAMBØLL NORGE AS
Hanne Brevik Svarlien
Postboks 427 Skøyen
0213 OSLO

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Frode Solbakken	BYGG-23/80027 oppgis ved alle henvendelser		17.08.2026

Tesliåsen 51 og 53, midlertidig brukstillatelse for løfteplattformer til takterrasser

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	41/41
Bygningsnummer:	301174981, 301175662
Ansvarlig søker:	RAMBØLL NORGE AS
Tiltakshaver:	YIPPI AS

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Frode Solbakken
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: YIPPI AS

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret

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

YIPPI AS

Postboks 2643 Sentrum
7414 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Frode Solbakken	ULOV-26/80380 oppgis ved alle henvendelser		16.06.2026

Tesliåsen 51 og 53, pålegg om ferdigstillelse med tvangsmulkt

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

VEDTAK
Byggesakskontoret viser til forhåndsvarsel om pålegg og tvangsmulkt datert 13.05.2026.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 32-3, jf. 21-10 tredje ledd, gir vi følgende pålegg:

- **Uteoppholdsarealer må ferdigstilles i tråd med gitte tillatelser i sak BYGG-23/80027.**

Dette omfatter alle uteoppholdsarealer på bakkeplan og på tak, samt adkomster til disse. Ferdigstillelse av uteoppholdsarealene må være gjennomført innen **31.07.2026.** Dokumentasjon på ferdigstillelse må være mottatt hos Byggesakskontoret innen samme dato. Rettingen må dokumenteres med bilder.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 32-5 fastsetter vi samtidig en løpende tvangsmulkt på kr 1 000 pr. dag, som forfaller fra og med **01.08.2026** og inntil pålegget er etterkommet.

- **Byggesak med saksnummer BYGG-23/80027 må ferdigstilles, det vil si ved ferdigattest.**

Ferdigstillelse av byggesaken må være gjennomført innen **01.05.2027**. Ferdigattest skal være gitt til denne dato.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 32-5 fastsetter vi samtidig en løpende tvangsmulkt på kr 1 000 pr. dag, som forfaller fra og med **02.05.2027** og inntil pålegget er etterkommet.

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

Brede Haslestad Sørheim
juridisk rådgiver

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Tesliåsen 51 og 53, varsel om pålegg om ferdigstillelse og tvangsmulkt

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Pålegg om ferdigstillelse
Plan- og bygningsloven § 21-10 omhandler sluttkontroll og ferdigattest. Det følger av bestemmelsens tredje ledd at:

«Når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og kommunen finner det ubetenkelig, kan det utstedes midlertidig brukstillatelse for hele eller deler av tiltaket. I midlertidig brukstillatelse skal det framgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstillelse […] Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal kommunen gi pålegg om ferdigstillelse, som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32.»

Det ble gitt midlertidig brukstillatelse for BB1 i vårt vedtak datert 18.10.2024, samt midlertidig brukstillatelse for BB2 i vedtak datert 14.01.2025. Det ble i begge vedtakene gitt frist for ferdigstillelse innen 01.07.2025. Vi kan fortsatt ikke se at det er omsøkt eller gitt ferdigattest for tiltakene. Det foreligger da en adgang for kommunen til å gi pålegg om ferdigstillelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd siste punktum.

Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige forhold, jf. plan- og bygningsloven § 32-3 første ledd.

Det er et grunnvilkår for pålegg om retting at det foreligger et ulovlig forhold, det vil si forhold i strid med bestemmelser gitt i eller medhold av plan- og bygningslovgivningen, jf. Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 353.

Videre skal pålegget rette seg mot den ansvarlige. Slik plan- og bygningsloven er bygget opp kan pålegget rettes mot eier, rettighetshaver, tiltakshaver, ansvarlig søker, ansvarlig utførende, ansvarlig prosjekterende, ansvarlig kontrollerende eller bruker.

Varsel og vedtak om pålegg er rettet mot Yippi AS som er tiltakshaver, og som er overordnet ansvarlig for at byggetiltaket blir utført og ferdigstilt i tråd med byggetillatelsen, i tråd med plan- og bygningslovgivningen for øvrig.

Byggesakskontorets vurdering
Det er gitt midlertidig brukstillatelse for boligblokkene BB1 og BB2. Tiltakene er ikke ferdigstilt innen fristen som ble gitt.

Til tross for oppfølging av ulovligheten, har tiltakshaver ikke etterkommet kommunens henstilling om å rette opp avviket og ferdigstille tiltaket. Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, kan bygningsmyndigheten gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige forholdet. På bakgrunn av manglende retting, finner vi det nødvendig å gi pålegg om ferdigstillelse for å få tiltakshaver til å innrette seg etter gjeldende lovgivning og rette ulovligheten, jf. plan- og bygningsloven § 32-3.

Frist for opparbeidelse av uteoppholdsarealene settes til **31.07.2026.**
- Opparbeidelse av alle felles uteoppholdsarealer på bakkeplan og på tak.
- Opparbeidelse av adkomster til alle felles uteoppholdsarealer

Frist for ferdigstillelse av byggesaken med saksnummer BYGG-23/80027 settes til **01.05.2027.**
- Dette innebærer at det er omsøkt og godkjent ferdigattest for tiltaket. Dersom det er behov for å avklare privatrettslige forhold, og dersom det er behov for å søke om endring av tillatelsen, så må det gjøres innenfor denne fristen.

Når det gjelder fristen for å oppfylle pålegget, så mener vi at det er gitt en rimelig tidsfrist slik at dere har anledning til å overholde fristen.

Etter byggesakskontorets oppfatning står pålegget i rimelig forhold til ulovligheten, jf. plan- og bygningsloven § 32-10. Det anses som rimelig at tiltakshaver må tilbakeføre eiendommen til godkjent situasjon, og at eiendommen innrettes i henhold til det som er lovlig.

Hvordan retting kan utføres
Dere må få forholdet tilbake til lovlig stand, som innebærer at forholdet rettes. Dette kan skje på følgende måte:
1. Dere må ferdigstille de gjenstående uteoppholdsarealene, som dokumenteres ved at ansvarlig utførende foretak har signert en samsvarserklæring.
2. Byggesak med saksnummer BYGG-23/80027 må ferdigstilles, som dokumenteres ved at det gis ferdigattest.

Frist for ferdigstillelse
Frist for oppfyllelse av pålegget som er knyttet til ferdigstillelse av uteoppholdsarealene settes til **31.07.2026**. Fristen for oppfyllelse av pålegget som er knyttet til ferdigstillelse av byggesak med saksnummer BYGG-23/80027 settes til **01.05.2027**.

Vi gjør oppmerksom på at dere selv har ansvaret for umiddelbart å gi skriftlig tilbakemelding til Byggesakskontoret når hele eller deler av pålegget er etterkommet.

Dere må sende dokumentasjon med bilder til byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no eller som brev til vår postadresse: Trondheim kommune, Byggesakskontoret, Postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim. Husk å merke redegjørelsen med saksnummer og adresse.

Tvangsmulkt
Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, kan plan- og bygningsmyndighetene fastsette tvangsmulkt for å få gjennomført gitte pålegg innen en særskilt angitt frist, jf. plan- og bygningsloven § 32-5 første ledd.

Tvangsmulkt er et virkemiddel som kan brukes av kommunen for å få den ansvarlige til å oppfylle et pålegg om retting, eller på andre måter å etterleve bestemmelser i plan- og bygningsloven, lovens forskrifter eller vedtak truffet med hjemmel i loven. Hensikten med tvangsmulkt er oppfyllelsespress, og ikke at den ansvarlige skal påføres straff. Utmålingen av tvangsmulkten vurderes konkret i hver enkelt sak, og skal ta særlig hensyn til om det foreligger fare for liv og helse, graden av ev. uaktsomhet, grovheten av bruddet og mulige fordeler av overtredelsen.

Varsel og vedtak om tvangsmulkt er gitt til Yippi AS, som er ansvarlig for at eiendommen er i henhold til plan- og bygningslovgivningen.

Byggesakskontorets vurdering
Tvangsmulkten er fastsatt som løpende dagmulkt for å fremtvinge en lovlig tilstand. Ved vurdering av tvangsmulktens størrelse er det vektlagt at den skal gi en motiverende effekt til å rette opp det ulovlige forholdet. Tvangsmulkten er fastsatt skjønnsmessig.

Det vises til at saken har pågått lenge, og tiltakshaver ikke har etterkommet kommunens henstilling om å rette opp avviket, eller omsøke dagens situasjon.

Etter Byggesakskontorets oppfatning står vedtaket om pålegg og vedtaket om tvangsmulkt i rimelig forhold til ulovligheten, jf. plan- og bygningsloven § 32-10. Tvangsmulkten knytter seg til eksisterende forhold, og virker fremover i tid. Det anses rimelig at eier må tilbakeføre eiendommen til godkjent situasjon, og at bruken skal innrettes i henhold til det som er lovlig. Det er videre lagt vekt på at eier ikke skal ha økonomiske fordeler ved ulovlig bruk.

Dersom pålegget ikke er gjennomført innen fristen, vil tvangsmulkten begynne å løpe. Tvangsmulkten vil forfalle med daglige terminer og løpe så lenge pålegget ikke er etterkommet. Forfalt tvangsmulkt vil bli innkrevd uten ytterligere varsel.

Informasjon om frister og videre oppfølging
Byggesakskontoret gjør oppmerksom på det straffansvar som kan inntre ved overtredelse av plan- og bygningslovgivningen, jf. plan- og bygningsloven § 32-9. Lovbestemmelsene er gjengitt nedenfor til orientering.

Vedtak om pålegg og tvangsmulkt kan påklages innen 3 uker, se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.
Informasjon om ettergivelse av tvangsmulkt
Når tiltakene er rettet, enten ved tilbakeføring eller godkjenning i ettertid, kan det søkes om nedsettelse eller bortfall av påløpt tvangsmulkt. Det må da sendes en søknad om dette som begrunnes med hvorfor dere mener tvangsmulkten skal ettergis.

Vi vil ved en eventuell søknad foreta en vurdering av om det foreligger særskilte forhold som tilsier at påløpt tvangsmulkt er urimelig. En slik søknad vil bli vurdert strengt, da det er gitt rimelig frist for å rette opp forholdet, og tvangsmulkt først påløper dersom denne fristen oversittes.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

Klagen må undertegnes.

Tinglysing av matrikkelbrev
Så snart en oppretting av ny matrikkelenhet, matrikkelomforming, sammenslåing, endring av festegrunn eller eierseksjon eller arealoverføring er ført i matrikkelen, skal kommunen sende melding om dette til tinglysing. Kommunen skal likevel ikke sende melding til tinglysing før eventuelle klager over vedtak etter plan- og bygningsloven er avgjort, jf. matrikkellova § 24 første ledd.

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.

Utdrag fra plan- og bygningsloven

Kapittel 32. Ulovlighetsoppfølging

§ 32-1. *Plikt til å forfølge ulovligheter*

Kommunen skal forfølge overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven.

Er overtredelsen av mindre betydning, kan kommunen avstå fra å forfølge ulovligheten. Beslutning om dette er ikke enkeltvedtak.

Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

§ 32-2. *Forhåndsvarsel*

Den ansvarlige skal varsles før pålegg gis, tvangsmulkt vedtas eller forelegg utferdiges, og gis anledning til å uttale seg innen en frist som ikke skal være kortere enn 3 uker. Forhåndsvarsel skal gis skriftlig.

Forhåndsvarselet skal opplyse om at dersom ulovlige forhold ikke rettes innen fristen, vil forholdet kunne følges opp med pålegg om retting, pålegg om stans eller vedtak om tvangsmulkt. Forhåndsvarselet skal videre opplyse om at et eventuelt pålegg som ikke etterkommes innen fastsatt frist, også vil kunne følges opp med forelegg som kan få samme virkning som rettskraftig dom.

Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

§ 32-3. *Pålegg om retting og pålegg om stans*

Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, samt stansing av arbeid.

Ved utferdigelsen av pålegg skal det settes frist for oppfyllelse.

Samtidig med utferdigelsen av pålegg kan det fastsettes tvangsmulkt. Ved utferdigelse av pålegg gis opplysning om at pålegget vil kunne følges opp med forelegg som kan få virkning som rettskraftig dom.

Endelig pålegg kan tinglyses som en heftelse på den aktuelle eiendom.

Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

§ 32-4. *Pålegg om stans og opphør med øyeblikkelig virkning*

Om nødvendig kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om stans av arbeid eller opphør av bruk med øyeblikkelig virkning. Slikt pålegg kan gis uten forhåndsvarsel. Om nødvendig kan plan- og bygningsmyndighetene kreve bistand av politiet for gjennomføring av pålegg om stans.

Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

§ 32-5. *Tvangsmulkt*

Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene fastsette tvangsmulkt for å få gjennomført gitte pålegg innen en særskilt angitt frist. Tvangsmulkten fastsettes samtidig med pålegg om retting og løper fra fristoverskridelsen for retting. Der tvangsmulkt ikke fastsettes samtidig med pålegg, skal det gis eget forhåndsvarsel om tvangsmulkt.

Det kan fastsettes at tvangsmulkten løper så lenge det ulovlige forhold varer, som et engangsbeløp eller som en kombinasjon av løpende mulkt og engangsbeløp. Tvangsmulkten ilegges den ansvarlige for overtredelsen, og tilfaller kommunen. Når det ulovlige forhold er rettet, kan kommunen nedsette eller frafalle ilagt tvangsmulkt.

Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

§ 32-6. *Forelegg om plikt til å etterkomme pålegg eller forbud*

Plan- og bygningsmyndighetene kan utferdige forelegg om plikt til å etterkomme pålegg mot den som innen fastsatt frist unnlater å etterkomme pålegg eller forbud som er gitt med hjemmel i denne lov. Der det har gått mer enn 6 måneder siden pålegget eller forbudet ble gitt, skal den som forelegget rettes mot gis anledning til å uttale seg før forelegget utferdiges. Forelegget skal gi opplysning om bestemmelsene i andre ledd, og skal, så langt mulig, forkynnes for den det er rettet mot.

Den som forelegget er rettet mot kan reise søksmål mot det offentlige for å få forelegget prøvd. Blir søksmål ikke reist innen 30 dager fra forkynnelsen, har forelegget samme virkning som rettskraftig dom, og kan fullbyrdes etter reglene for dommer. Forelegg kan ikke påklages.

Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

§ 32-7. *Tvangsfullbyrdelse*

Blir pålegg i rettskraftig dom eller dermed likestilt forelegg ikke etterkommet, kan plan- og bygningsmyndighetene la de nødvendige arbeider utføre for regning av den som dommen eller forelegget er rettet mot uten at det er nødvendig med kjennelse etter tvangsfullbyrdelsesloven §§ 13-7 og 13-14.

Plan- og bygningsmyndighetenes pålegg etter denne lov er særlig tvangsgrunnlag dersom pålegget gjelder forhold som medfører fare for de som oppholder seg i bygningen eller andre, og pålegget ikke er etterkommet innen fastsatt frist, og kan fullbyrdes etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven § 13-14 uten at dom eller forelegg kreves. Det samme gjelder når midlertidig dispensasjon etter § 19-3 er trukket tilbake, eller når påbudt arbeid som vilkår for midlertidig brukstillatelse etter § 21-10 tredje ledd ikke er utført, eller pålegg om å fjerne eller endre skilt mv. etter § 30-3 ikke er etterkommet innen fastsatt frist.

Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

§ 32-8. *Overtredelsesgebyr*

Overtredelsesgebyr kan ilegges den som forsettlig eller uaktsomt:

a) prosjekterer, utfører eller lar prosjektere eller utføre et tiltak i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, eller i strid med vilkårene i tillatelse
b) utfører, lar utføre, bruker eller lar bruke tiltak uten at det foreligger nødvendig tillatelse etter denne lov
c) ikke utfører kontroll av tiltak i samsvar med bestemmelser om dette gitt i eller i medhold av denne lov, og gitte tillatelser
d) bruker eller lar bruke byggverk eller del av byggverk eller areal uten at det foreligger nødvendig tillatelse etter denne lov, eller bruken er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, vedtak eller plan
e) prosjekterer eller lar prosjektere, utfører eller lar utføre eller kontrollerer eller lar kontrollere et tiltak som omfattes av § 20-3 uten at arbeidet blir forestått av kvalifiserte ansvarlige foretak som har påtatt seg ansvarsrett etter § 23-3 andre ledd
f) gir uriktige eller villedende opplysninger til plan- og bygningsmyndighetene
g) tross skriftlig pålegg ikke oppfyller vilkår for midlertidig dispensasjon etter § 19-3
h) tross skriftlig pålegg ikke oppfyller plikten etter § 31-3 første ledd til å holde byggverk og installasjoner i stand

i) ikke etterkommer skriftlig pålegg etter § 31-5 om å fjerne bygning eller rester av bygning eller innretning, eller om å rydde tomta
j) tross skriftlig pålegg ikke oppfyller plikten etter § 28-2 til å treffe sikringstiltak
k) ikke etterkommer skriftlig pålegg etter § 29-6 tredje ledd om å treffe tiltak for å avhjelpe ulempe fra bygningstekniske installasjoner
l) ikke etterkommer særskilt pålegg eller forbud, gitt i medhold av plan- og bygningsloven, når kommunen først skriftlig har gjort ham kjent med at overtredelsesgebyr kan inntre hvis forholdet ikke blir brakt i orden innen en fastsatt frist, og denne frist er oversittet.

Overtredelsesgebyr kan også ilegges ved overtredelse av forskriftsbestemmelser gitt i medhold av loven, når det i forskriften er fastsatt at overtredelse av den aktuelle bestemmelse kan medføre overtredelsesgebyr.

Den ansvarlige skal varsles særskilt før overtredelsesgebyr vedtas, og gis anledning til å uttale seg innen en frist som ikke skal være kortere enn 3 uker. Forhåndsvarsel skal gis skriftlig.

Overtredelsesgebyr ilegges den ansvarlige av plan- og bygningsmyndighetene. Overtredelsesgebyret tilfaller kommunen. Oppfyllelsesfristen er 4 uker fra vedtaket ble truffet, med mindre annet er fastsatt i vedtaket.

Når en overtredelse som kan medføre overtredelsesgebyr er begått av noen som har handlet på vegne av et foretak, kan overtredelsesgebyret ilegges foretaket. Dette gjelder selv om det ikke kan anvendes overtredelsesgebyr mot noen enkeltperson.

Departementet gir forskrift med nærmere regler om gjennomføring av denne bestemmelsen, herunder når overtredelsesgebyr kan ilegges, utmåling, renter og registrering av ilagt overtredelsesgebyr. Det skal fastsettes et maksimumsbeløp for overtredelsesgebyret.

Endelig vedtak om overtredelsesgebyr er tvangsgrunnlag for utlegg.

Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lover 20 juni 2014 nr. 52 (ikr. 20 juni 2014 for bokstav a og b), 20 juni 2014 nr. 52 (ikr. 13 nov 2015 for resten av første ledd unntatt bokstav e iflg. res. 13 nov 2015 nr. 1288), 20 juni 2014 nr. 52 (ikr. 1 jan 2016 for første ledd bokstav e) iflg. res. 6 feb 2015 nr. 91, 28 apr 2017 nr. 20 (ikr. 1 juli 2017 iflg. res. 28 apr 2017 nr. 501), 21 juni 2017 nr. 97 (ikr. 1 juli 2017 iflg. res. 21 juni 2017 nr. 834).

§ 32-9. *Straff*

Den som forsettlig eller grovt uaktsomt opptrer som nevnt i § 32-8 første ledd, straffes med bøter eller fengsel inntil 1 år dersom overtredelsen er vesentlig. Tilsvarende gjelder den som utfører handlinger som kan medføre overtredelsesgebyr etter § 32-8a. Det samme gjelder ved overtredelse av bestemmelser gitt i medhold av loven når det i forskrift er fastsatt at overtredelse av den aktuelle bestemmelse er straffbar. Ved vurderingen av om en overtredelse er vesentlig, skal det særlig legges vekt på overtredelsens omfang og virkninger og graden av utvist skyld. Dersom personen eller foretaket tidligere er ilagt sanksjon for overtredelse av denne lov eller forskrift gitt i medhold av loven, kan straff anvendes selv om overtredelsen ikke er vesentlig.

Med bøter eller fengsel inntil 1 år straffes også den som forsettlig eller uaktsomt:

a) gir uriktige eller villedende opplysninger til den sentrale godkjenningsordningen, eller
b) setter CE-merke på produkt uten at forutsetningene er til stede, eller omsetter slikt produkt, eller for øvrig ikke gir de opplysninger eller unnlater å gi tilsynsmyndigheten tilgang til produkt, rom, areal eller annet område som anses nødvendig for å kunne føre tilsynet, jf. § 29-7.

Ved grove overtredelser kan fengsel inntil 2 år anvendes. Ved vurderingen av om overtredelsen er grov, skal det særlig legges vekt på overtredelsens omfang og virkninger, og graden av utvist skyld.

Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lov 19 juni 2015 nr. 65 (ikr. 1 okt 2015), 21 juni 2017 nr. 97 (ikr. 1 juli 2017 iflg. res. 21 juni 2017 nr. 834).

§ 32-10. *Samordning av sanksjoner*

Sanksjoner skal stå i rimelig forhold til ulovligheten. Dersom det utferdiges flere ulike typer sanksjoner for samme overtredelse, må disse samordnes slik at overtrederen ikke rammes på en urimelig måte.

Plan- og bygningsmyndighetene kan ikke ilegge den ansvarlige et overtredelsesgebyr dersom den ansvarlige tidligere ved rettskraftig dom eller endelig vedtak er frifunnet eller ilagt strafferettslig reaksjon eller rettighetstap for samme forhold.

Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: ULOV-26/80380-12

TESLIÅSEN VELFORENING

c/o Arve Skogvold
Tesliåsen 36
7059 JAKOBSLI

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson hos hovedmottaker	Dato
Frode Solbakken	ULOV-26/80380 oppgis ved alle henvendelser		14.07.2026

Tesliåsen 51 og 53, svar på henvendelse mottatt 07.07.2026

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 41/40/0/0, 41/70/0/0

Bakgrunn
Byggesakskontoret viser til deres henvendelse mottatt 07.07.2026. I henvendelsen så ber dere om utdypende begrunnelse og presisering av vårt vedtak om pålegg om ferdigstillelse med tvangsmulkt, datert 16.06.2026, i tråd med forvaltningsloven § 24.

Samtidig viser dere til at kommunen ikke har besvart deres henvendelser datert 26.04.2026 og 22.05.2026, og ber om at dette svares ut av Byggesakskontoret.

Rettslig grunnlag
Hovedregelen er at et vedtak skal begrunnes samtidig som at vedtaket treffes, jf. forvaltningsloven § 24 første ledd.

I tilfeller hvor en part ikke har krav på samtidig begrunnelse, kan parten «[…] likevel kreve begrunnelse gitt etter at vedtaket er truffet.», jf. forvaltningsloven § 24 andre ledd tredje punktum. Krav om begrunnelse må fremsettes innenfor klagefristen, jf. forvaltningsloven § 24 andre ledd fjerde punktum.

Vår vurdering
Byggesakskontoret vurderer innledningsvis at vårt vedtak om pålegg med tvangsmulkt ble begrunnet samtidig som at vedtaket ble fattet, jf. forvaltningsloven § 24 første ledd andre punktum. Vi kan derfor ikke se at det er grunnlag for noen ytterligere begrunnelse her.

Det vises for øvrig til at det kun er en *«part»* som kan kreve begrunnelse etter at vedtaket er fattet, jf. forvaltningsloven § 24 andre ledd tredje punktum. Hvem som er definert som part fremgår av forvaltningsloven § 2 første ledd bokstav e, som sier at en part anses som en *«[…] person som en avgjørelse retter seg mot eller som saken ellers direkte gjelder.»*

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

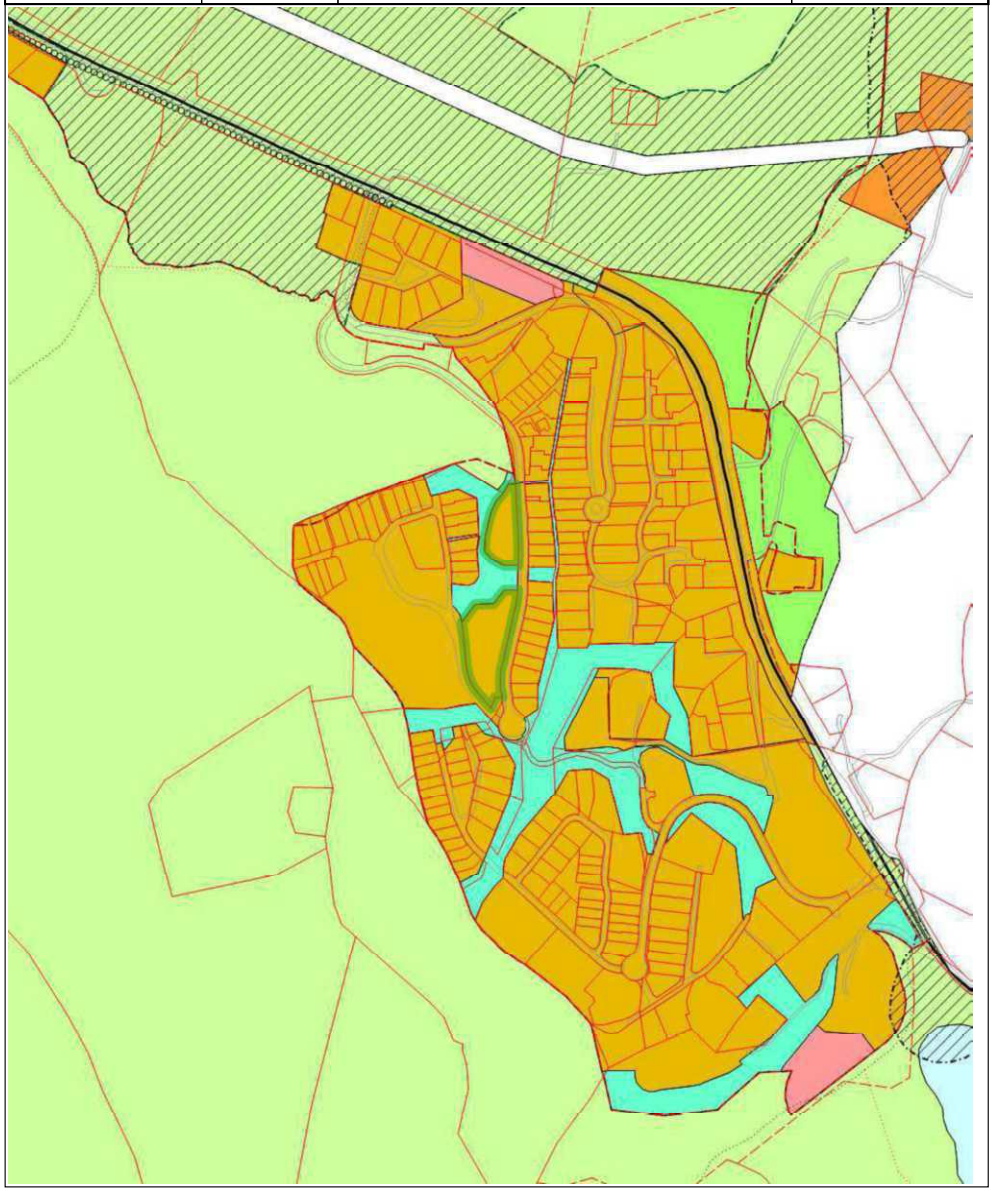
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 41	Bnr: 41	Fnr: 0	Snr: 27
Adresse:	Tesliåsen 51 7059 JAKOBSLI			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

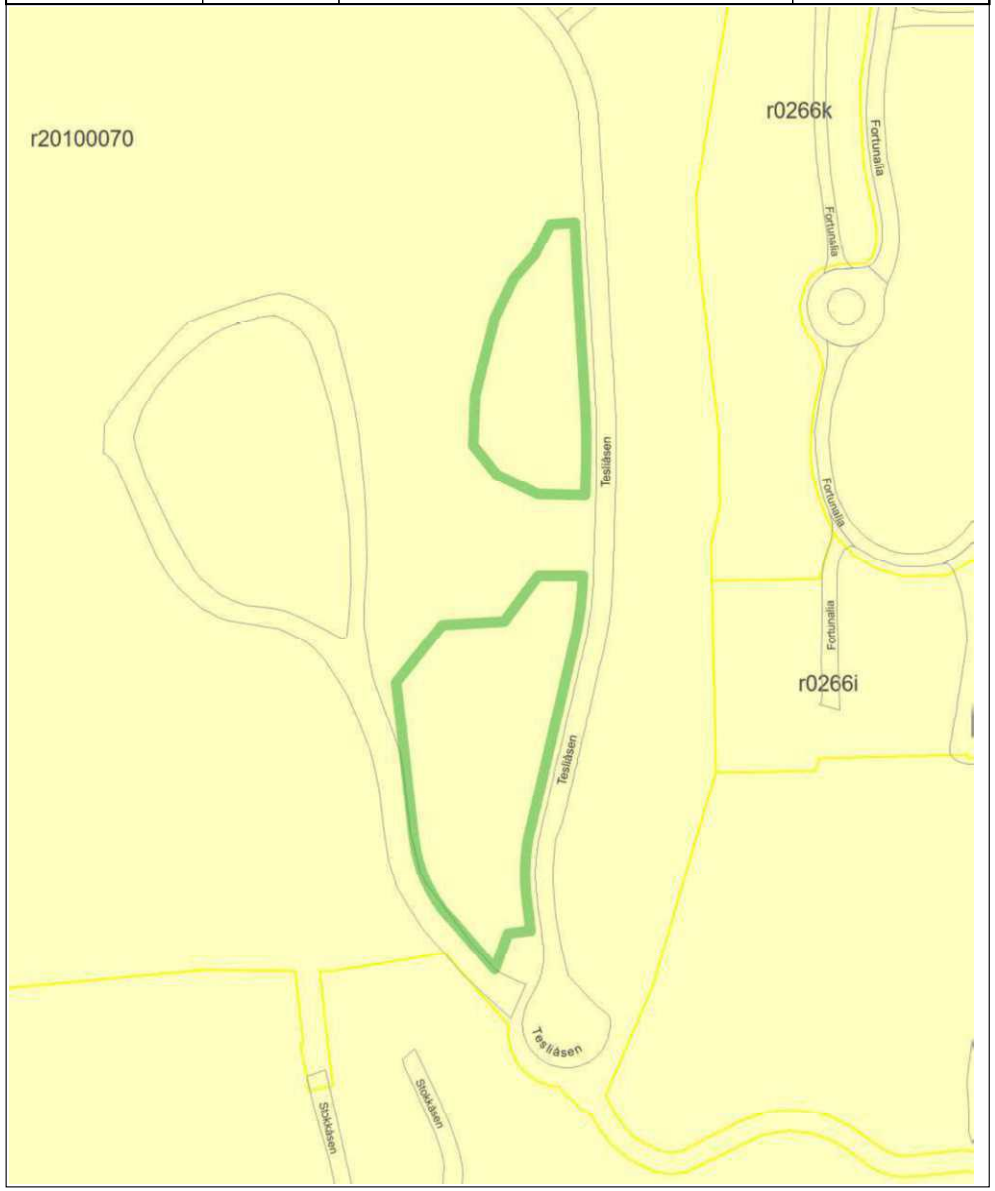
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Veg
- Område for grunnvannsforsyning
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Turveg / turdrag
- Hovedvegnett sykkel
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Framtidig LNFR
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Område med innsigelse
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Byggegrense - marka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

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 41	Bnr: 41	Fnr: 0	Snr: 27
Adresse:	Tesliåsen 51 7059 JAKOBSLI			
Annen info:				

Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

Veg

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Kommunalveg gatenavn .

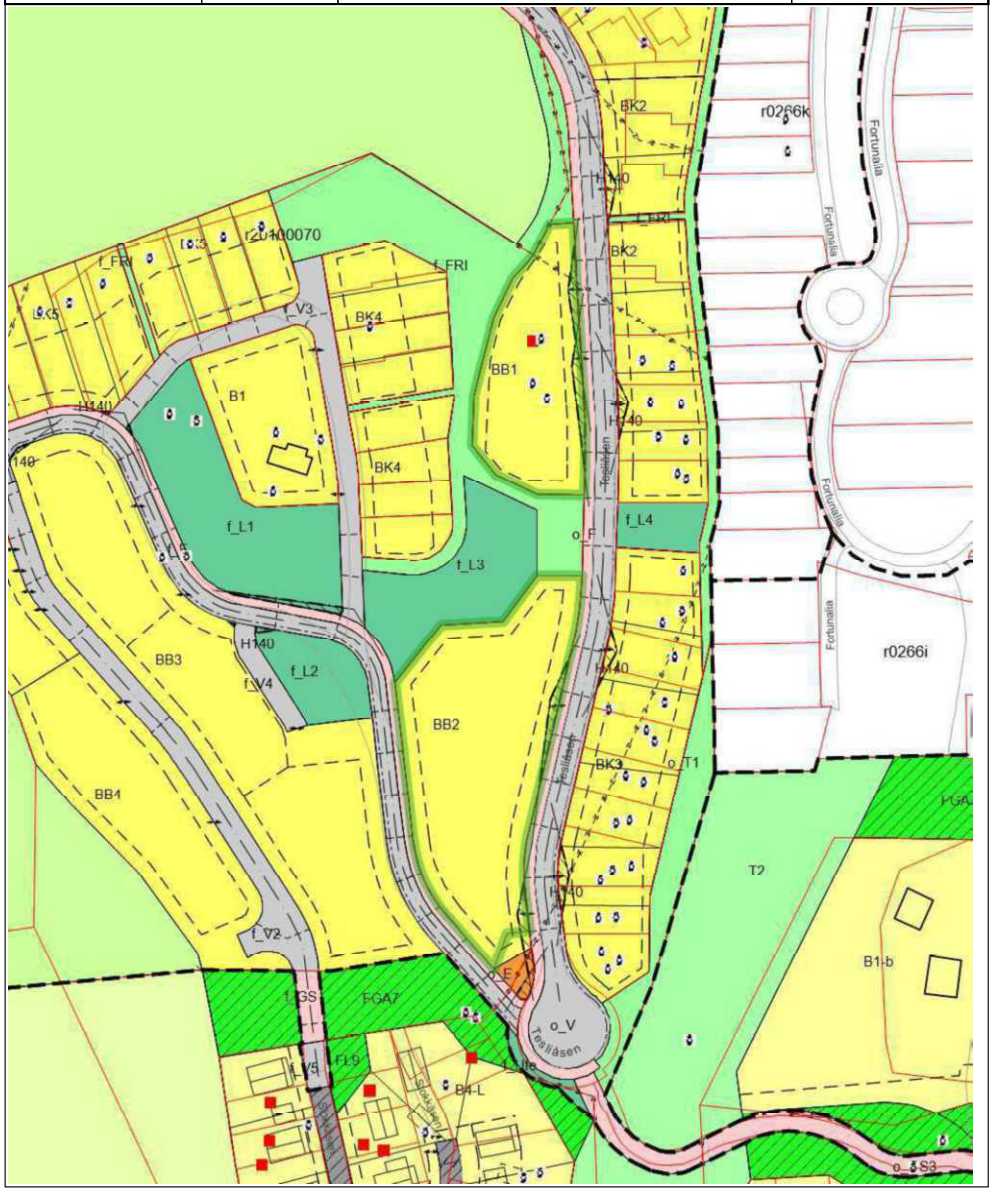
Privatveg gatenavn .

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 41	Bnr: 41	Fnr: 0	Snr: 27
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 småhusbebygelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Energianlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Turveg
- Friområde
- Landbruksformål

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.

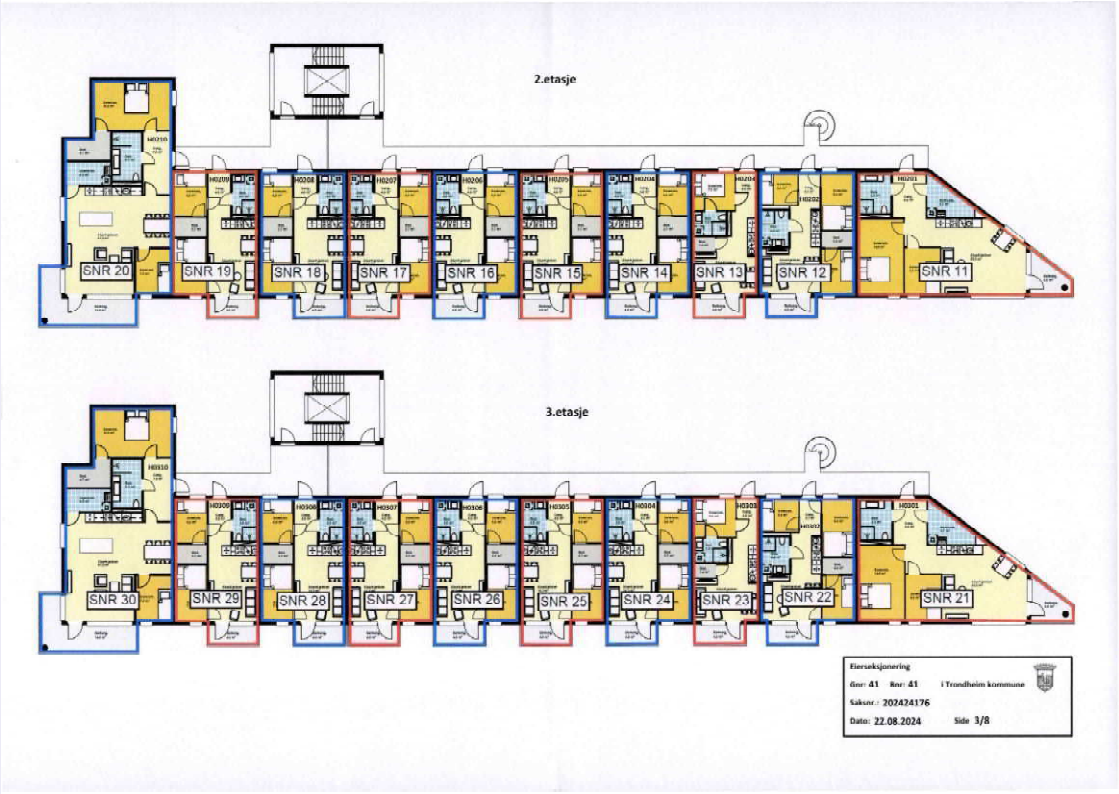
Vedlegg: Notat 3 fra Multiconsult datert 25.05.2012.

Vedtatt i Trondheim bystyres møte 30/8-12, sak B nr. 136/12.
Rita Ottervik
ordfører

Hilde Hamm
formannskapssekretær

178080/12

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1954976/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-25 12:58



TESLIÅSEN 51

Nabolaget Fortuna/Fortunalia - vurdert av 19 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.)	113 elever, 8 klasser	21 min / 1.7 km
Åsvang skole (1-7 kl.)	437 elever, 21 klasser	6 min / 3.1 km
Charlottenlund barneskole (1-7 kl.)	592 elever, 37 klasser	6 min / 3.5 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.)	449 elever, 27 klasser	6 min / 3.5 km
Markaplassen skole (8-10 kl.)	497 elever, 27 klasser	7 min / 4.3 km
Charlottenlund videregående skole	1100 elever, 76 klasser	7 min / 3.7 km
Cissi Klein videregående skole		10 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 94/100

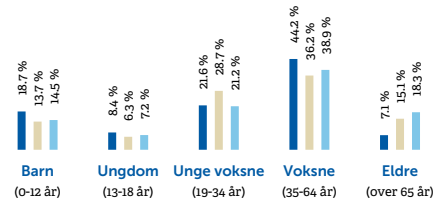
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 82/100

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)	113 barn	7 min / 0.6 km
Øvre Jakobsli barnehage (1-5 år)	85 barn	18 min / 1.6 km
Jakobsgrenda barnehage (1-5 år)	60 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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss
3. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 93/100

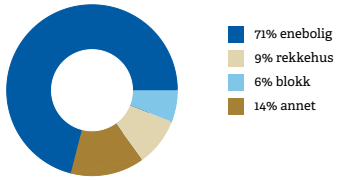
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 91/100

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

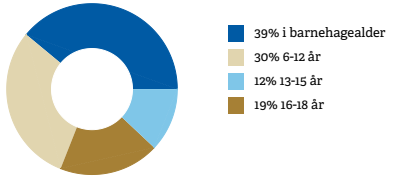
BOLIGMASSE



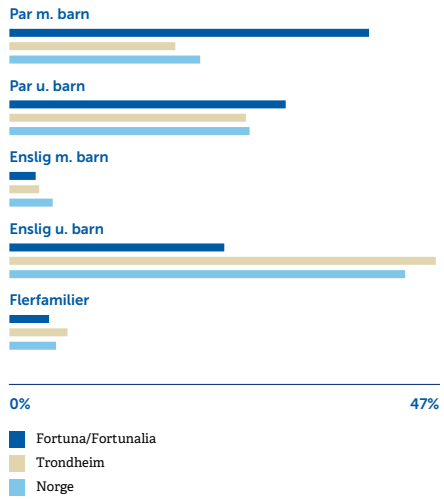
VARER/TJENESTER

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 2026

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.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Advokathjelp innen Plan- og byningsrett
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside ved å skanne QR-koden, eller besøke https://help.no/midt-norge/.

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 5,64 %. Eff. rente 5,87 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.758.207. Totalt kr 3.758.207.

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: 33260282 / Frank Robert Bae, tlf. 994 64 696
Tesliåsen 51, 7059 Jakobsli.
Gnr. 41, Bnr. 41, Snr. 27, 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 11 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Notater

Notater

Oppdragsnr: 33260282
Salgsoppgaven er sist oppdatert 02.10.2026

Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

994 64 696
frank.robert.bae@em1.no

EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim

eiendomsmegler1.no