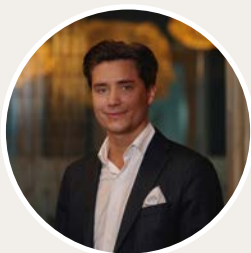


**aktiv.**

Tesliåsen 62, 7059 JAKOBSLI

**Innholdsrik og påkostet enebolig  
fra 2021 | Utsikt mot  
Trondheimsfjorden | Sørvendt  
terrasse 53 m<sup>2</sup> | Utleiemuligheter.**



Eiendomsmegler

## Vebjørn Nybrott

**Mobil** 957 06 337

**E-post** vebjorn.nybrott@aktiv.no

### Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 9 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 238 850,-  
**Total ink omk.:** Kr 9 738 850,-  
**Selger:** Oleksandr Iakovliev  
Luliia Okhota

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2021  
**BRA-i/BRA Total** 174/181 kvm  
**Tomtstr.:** 307.6 kvm  
**Soverom:** 5  
**Antall rom:** 7  
**Gnr./bnr.** Gnr. 41, bnr. 82  
**Oppdragsnr.:** 1710250173

# Velkommen til Tesliåsen 62!

Aktiv Eiendomsmegling v/Vebjørn Nybrott har gleden av å presentere Tesliåsen 62 - En svært stilren og lekker enebolig fra 2021 i et barne- og familievennlig nabolag på Øvre Jakobsli. Boligen fremstår i meget god stand.

Verdt å merke seg:

- Mulighet for utleie i sokkel. Estimert utleie på 10.000/12.000 kr/mnd.
- Takterrasse + markterrasse - Totalt 84 m<sup>2</sup> uteplass med utsikt.
- 5 soverom og walk-in closet tilknyttet hovedsoverommet.
- Påkostet Svane kjøkken med Miele & AEG hvitevarer og Quooker kran.
- Utstrakte vindusflater skjermet for innsyn og med en fantastisk utsikt.
- Svært barnevennlig med bl.a. Solbakken bhg og Stokkan Alpinbakke innen 5 min gange.
- Utsøkte turmuligheter med Estenstadmarka som nærmeste nabo.

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	50
Egenerklæring .....	53
Tilstandsrapport .....	58
Energiattest .....	80
Byggetegninger .....	81
Ferdigattest .....	85
Matrikkelkart .....	88
Reguleringskart .....	92
Reguleringsbestemmelser .....	95
Basiskart med stikkledninger og tiltak .....	100
Planoversikt .....	101
Budskjema .....	106

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 174 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA totalt: 181 kvm

TBA: 84 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 56 kvm - Gang, stue, soverom, to bad, bod og teknisk rom.

#### 1. etasje

BRA-i: 65 kvm - Gang, fire soverom, omkleddingsrom og bad.

BRA-e: 7 kvm - Utvendig bod.

#### 2. etasje

BRA-i: 53 kvm - Stue og kjøkken.

### TBA fordelt på etasje

#### Kjeller

53 kvm - Terrasse.

#### 2. etasje

31 kvm - Terrasse.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

307.6 kvm

### Beliggenhet

Boligen har en særdeles fin og attraktiv beliggenhet i idylliske omgivelser på Tesliåsen mellom Jakobsli og Jonsvatnet. Her bor man tett på marka og har svært kort vei til friluftsområder ved Estenstadmarka, hvor man finner flotte turstier og lysløype. Samtidig som man ikke er mer enn ca. 15 minutters biltur unna sentrum av byen.

Kombinasjonen av nærhet til marka og trygge oppvekstvilkår gjør dette området svært attraktivt. Noe som bekreftes i en nylig kåring gjennomført av finn.no der dette området kom på topp 10 i Norge over områder der beboerne er mest fornøyd med naboskapet.

Området må beskrives som barnevennlig. Det er ingen gjennomkjøring i feltet. Lekeplass rett utenfor boligen. Boligen sokner til Solbakken barneskole og Markaplassen ungdomsskole. Flere barnehager i nærområdet. Nærmeste busstopp er nede på hovedveien (ca. 250 meter) med opptil 6 avganger i timen til og fra sentrum.

Få minutters kjøring til dagligvarebutikker på Jakobsli, Vikåsen eller Dragvoll. Nærmeste kjøpesenter på Moholt hvor man finner bl.a. flere dagligvarebutikker, restaurant, 3t treningssenter, apotek, frisør, blomsterbutikk, kafe mm.

Boligen grenser til Estenstadmarka og på vinterstid kan man spenne på seg skiene på trappa og etter ca. 200 meter befinner man seg i oppkjørte skispor. Her finnes et godt utarbeidet løypenett og turstier, og populære Estenstadhytta hvor det serveres rykende ferske kanelboller som kan nytes i solveggen. På sommeren er det rikelig med turstier og et eldorado for stisykling. Estenstaddammen er også et populært badevann. 9 minutters gange fra huset befinner Vikarauntjønna seg som er et samlingspunkt for skøyteglade barn og voksne når isen har lagt seg for vinteren.

Stokkan alpinbakke ligger ca. 200 meter fra boligen. En meget populær skibakke for barn. Anlegget har 2 heiser og driftes av Stokkan alpinklubb. Når bakken er åpen er det også åpen kiosk i tillegg til benker, bålpanne og gapahuk. Les mer på <https://www.stokkanbakken.no>.

Ved Solbakken skole er det kunstgressbane, ballbinge og sykkelløype (BMX). Se mer info om Solbakken Arena og Jonsvatnet Idrettslag sine tilbud/anlegg: <https://www.jil.no/contentcategory/948523076>

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bygningssakkyndig**

Takst Forum AS v/ Csaba Tørø

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Takstmann Csaba Tørø opplyser om følgende byggemåte: Enebolig er oppført i to etasjer over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp.

Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det var en lekkasje i taket på bod. Reparert i 2023.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Billader installasjon. (Boligmappa) Arbeid utført av Elektriker1 AS.

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

Svar: Ja.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Easee.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Avtale med nabo (Tesliåsen 60) - muren er delvis bygget på hans side, og han kan bruke plassen mellom husene (ca. 2 m<sup>2</sup>) der muren slutter, men holde den tilgjengelig hvis det er behov for å male en vegg eller lignende.

### **Innhold**

Huset bærer preg av store vindusflater og en meget generøs takhøyde på 2,6. Du har en fantastisk utsikt som strekkes seg gjennom store deler av boligen. Drivhus og nydelig velholdt hage med 5 frukttrær. Vakker natur like i nærheten, skogen er rik på bær og sopp.

### **Standard**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

ILDSTED/SKORSTEIN

Det mangler ubrennbar plate på gulv under / i front av ildsted. Videre er det riss / sprekk i ildfast stein i peisens brennkammer.

Anbefalt tiltak: Ubrennbar plate på gulv foran vedovn bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen. Pålegg om utskifting av ildfast stein

fra det stedlige feievesen kan ikke utelukkes.

#### VÅTROM: BAD I SOKKEL VED TEKNISK ROM - OVERFLATER

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Utover dette ingen tegn som tilsier skade.

Anbefalt tiltak: Flis med bom / begrenset vedheft kan over tid løsne. Tiltak må da vurderes deretter.

#### VÅTROM: BAD I SOKKEL VED TEKNISK ROM - MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Anbefalt tiltak: Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Forhold som har fått TG3:

- Ingen.

#### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Parkering på egen gårdsplass.

#### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Fremtind Forsikring, polisenummer 25968524

#### **Diverse**

##### AREAL

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som

utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

#### D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

#### SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## Energi

### Oppvarming

- Elektrisk.
- Varmepumpe.
- Vedfyring.

### Energimerke

B

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og

eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 9 500 000

### Omkostninger kjøper

9 500 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

237 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

238 850 (Omkostninger totalt)

255 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

258 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

9 738 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

9 755 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

9 758 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### Kommunale avgifter

Kr 37 200 for år 2025

### Informasjon om kommunale avgifter

Trondheim kommune har siden april 2024 fakturert kommunale eiendomsavgifter månedlig. Fakturamottakere vil motta fakturaer med forfall den 15. hver måned.

Unntaket i den nye ordningen er feiegebyret, som fortsatt vil faktureres kvartalsvis på grunn av at det er et lavere beløp. I tillegg vil avregning for vann og avløp, samt

beregning av eiendomsskatt ikke være klart før mars påfølgende år.

Kommunale eiendomsavgifter blir fakturert på etterskudd. Dette betyr at du alltid betaler gebyrer for foregående måned. Fakturaene som kommer i februar og mars vil alltid ha et lavere fakturabeløp enn resten av året.

De kommunale avgiftene er beregnet med utgangspunkt i faktura for mai 2025 på kr 3 100 - endringer kan forekomme.

#### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 879 189 for år 2023

#### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 7 516 756 for år 2023

#### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 41, bruksnummer 82 i Trondheim kommune.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5001/41/82:

HEFTELSE

29.11.2013 - Dokumentnr: 1038671 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:41 Bnr:1

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

Overført fra: Knr:5001 Gnr:41 Bnr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

På eiendommen er det tinglyst en erklæring som innebærer at eier av gnr. 41 bnr. 3 i Trondheim kommune, samt alle eiendommer som senere blir fradelt fra denne, har et solidarisk og varig ansvar for vedlikehold og fornyelse av et sikringsgjerde. Gjerdet er

plassert på toppen av et gammelt steinbrudd på naboeiendommen (gnr. 41 bnr. 1), og er etablert for å ivareta sikkerheten til beboere og allmennheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter både det praktiske arbeidet og de tilhørende kostnadene, og gjelder uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen. Plikten følger av reguleringsplan for Tesliåsen (Sak 136/12) og en avtale om grunnerverv fra 2013, og kan ikke ensidig oppheves av eier.

11.04.2017 - Dokumentnr: 315830 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om telefonledning/telesentral

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

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:5001 Gnr:41 Bnr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.2017 - Dokumentnr: 315830 - Bestemmelse om bebyggelse

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

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:5001 Gnr:41 Bnr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.2017 - Dokumentnr: 315830 - Best. om adkomstrett

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

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:5001 Gnr:41 Bnr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.2018 - Dokumentnr: 1253987 - Bestemmelse om vann/kloakk

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune Byutvikling

Org.nr: 969 999 544

Gjensidig rett

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.2018 - Dokumentnr: 1253987 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune Byutvikling

Org.nr: 969 999 544

Bestemmelse om tekniske anlegg

Gjensidig rett

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.2018 - Dokumentnr: 1253987 - Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune Byutvikling

Org.nr: 969 999 544

Gjensidig rett

Gjelder vedlikehold av egen bolig

Gjelder denne registerenheten med flere

#### RETTIGHETER

11.09.2018 - Dokumentnr: 1253987 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:41 Bnr:3

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:41 Bnr:41 Snr: 1 - 91

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:41 Bnr: 89 - 98

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune Byutvikling

Org.nr: 969 999 544

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen den 13.06.2023.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

13.06.2023.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er underlagt følgende reguleringsplan, blant annet for boligbebyggelse:

PlanID: 5001 r20100070

Plannavn: Tesliåsen m/ tilliggende områder

Vedtaksdato: 30.08.2012.

Videre er eiendommen underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.03.2025),

hvor den ligger i byggesone 3 og i område for fremtidig bebyggelse og anlegg.

#### RELATERTE PLANER

Det eksisterer følgende relaterte planer som berører eiendommen:

r0266c, Fortunlia Vest, endring og utvidelse (23.11.1989)

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte relaterte planer.

#### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får

gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 70 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950,- oppgjørshonorar kr 5 990,- og visninger kr 3 490,- pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 29 394,-. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Vebjørn Nybrott  
Eiendomsmegler  
vebjorn.nybrott@aktiv.no  
Tlf: 957 06 337

### **Ansvarlig megler bistås av**

Vebjørn Nybrott  
Eiendomsmegler  
vebjorn.nybrott@aktiv.no  
Tlf: 957 06 337

**Oppdragstaker**

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179  
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

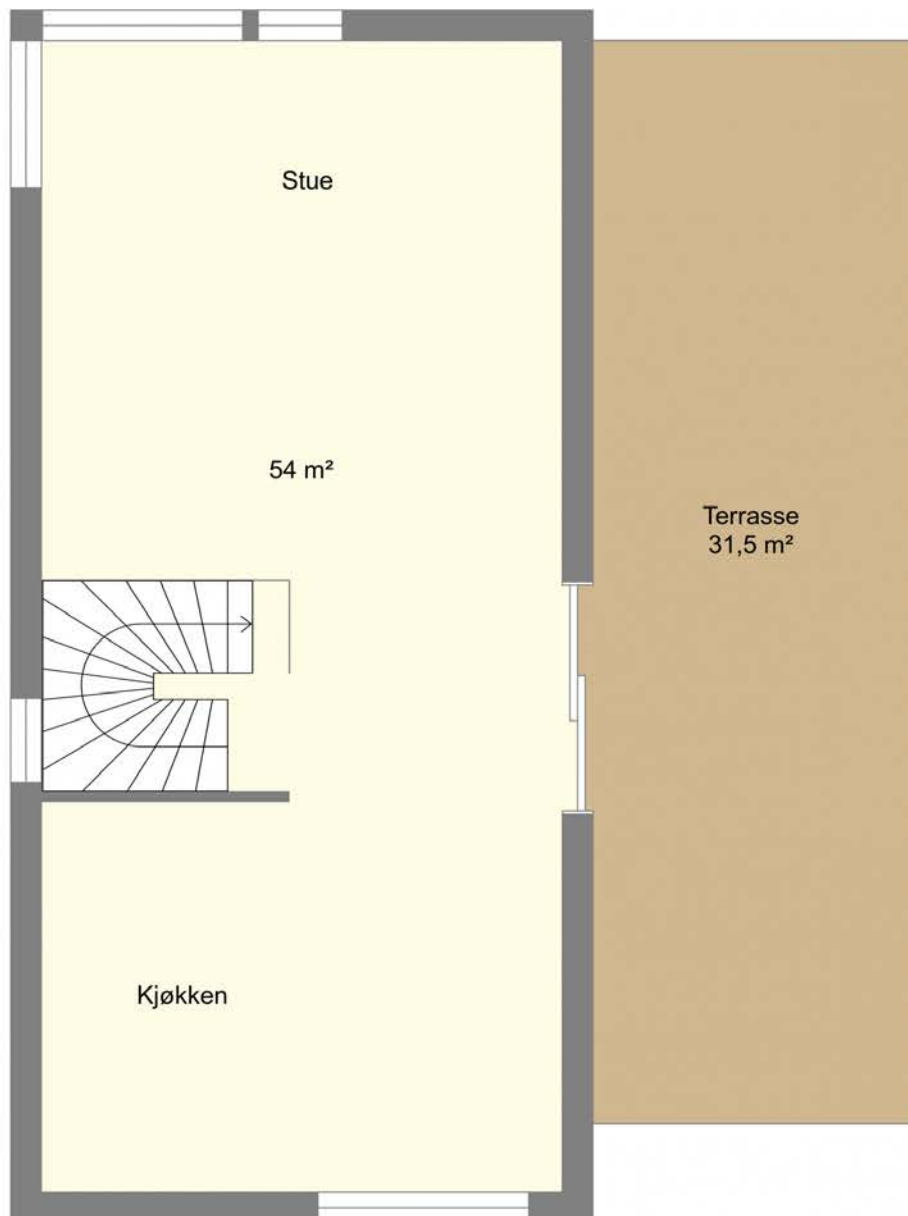
**Salgsoppgavedato**

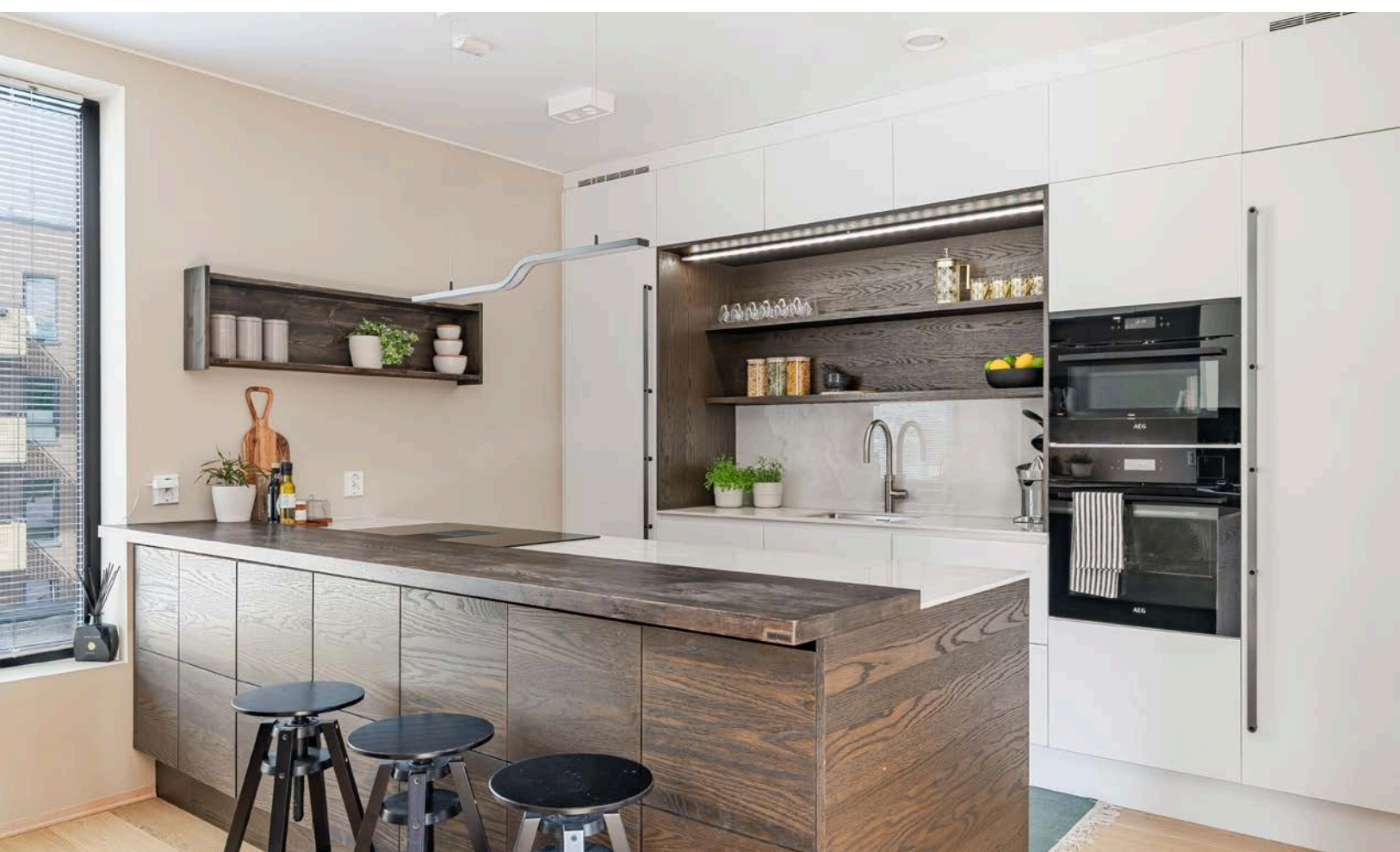
14.04.2026



# Tesliåsen 62

## 2. Etasje

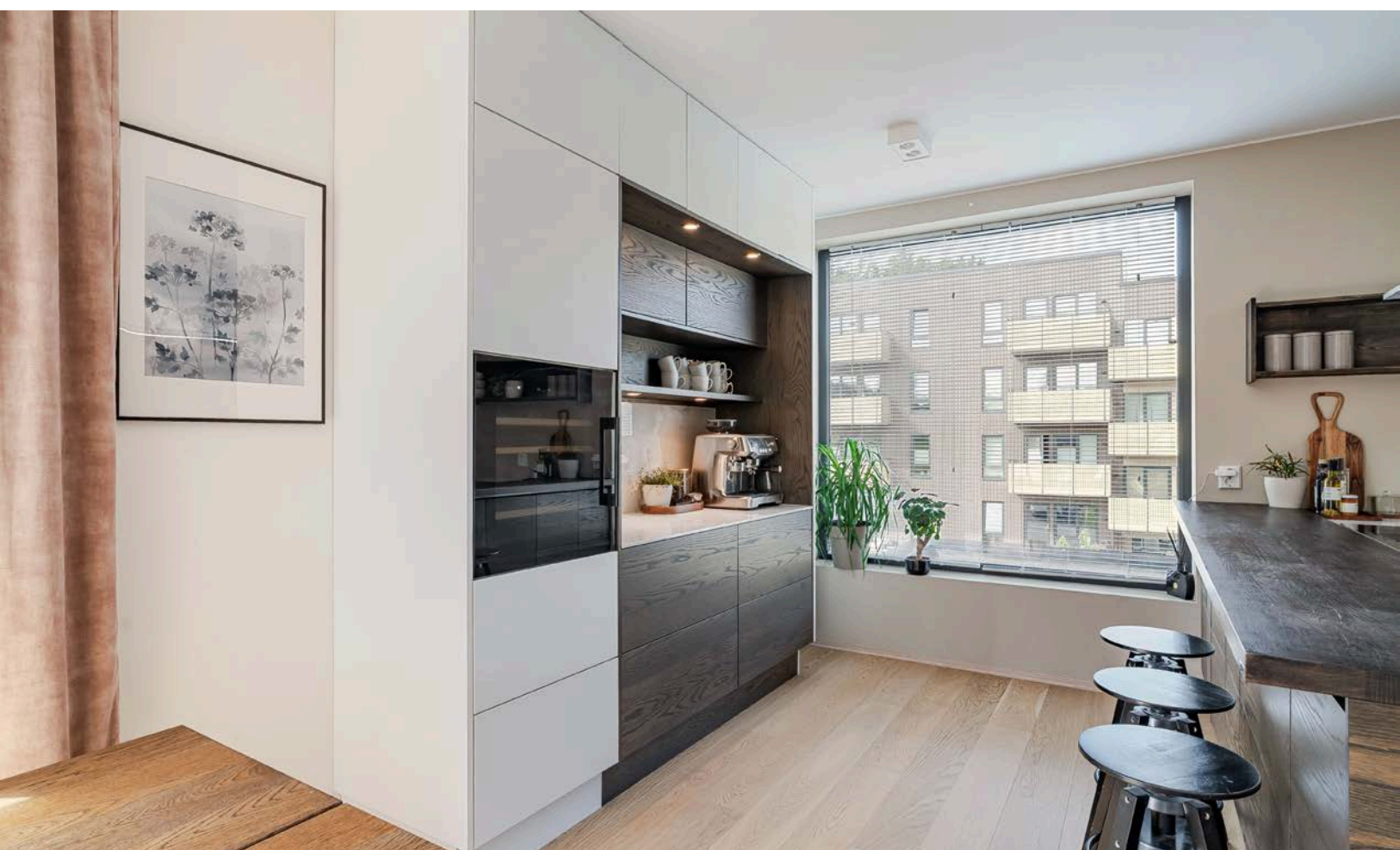




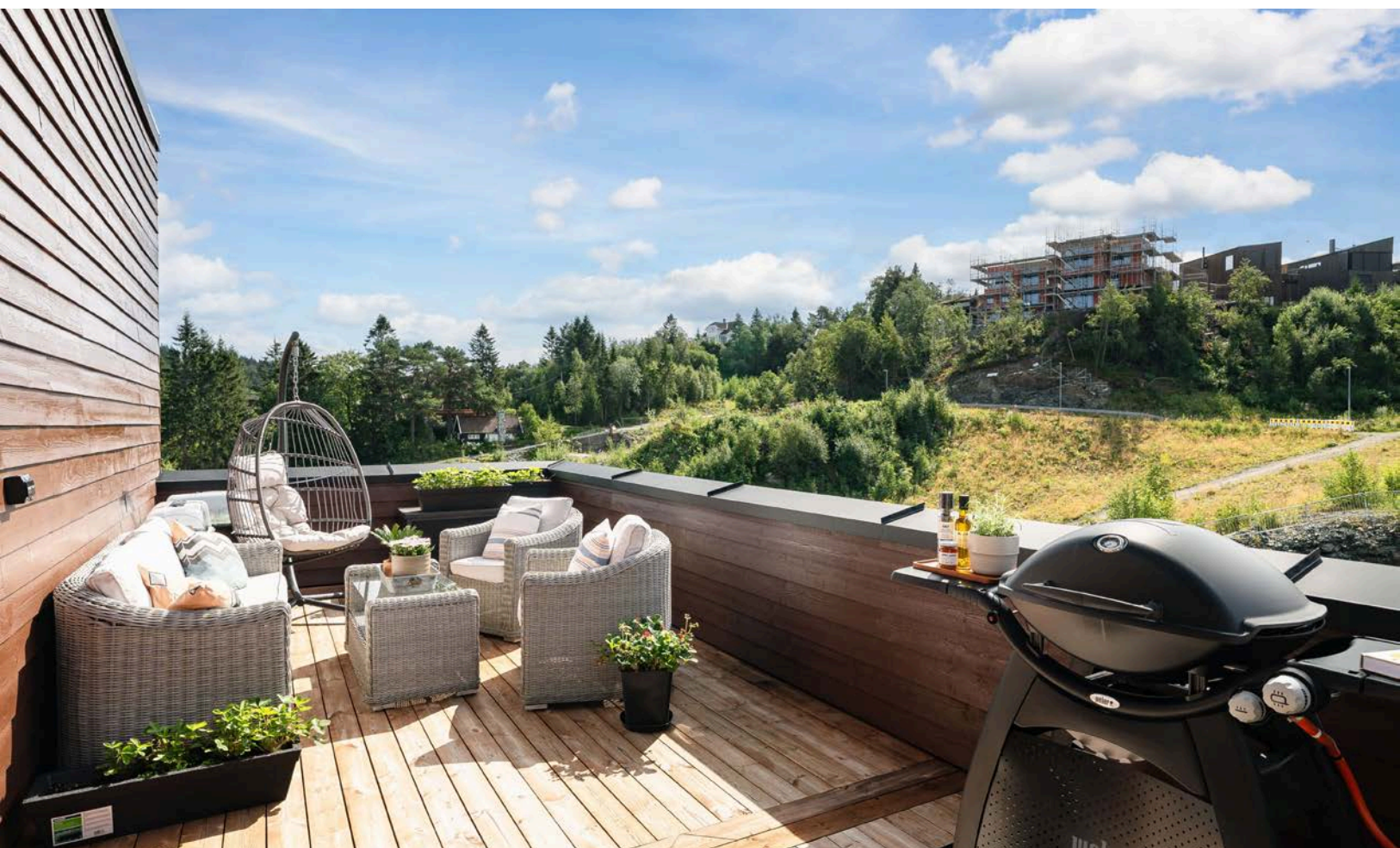






















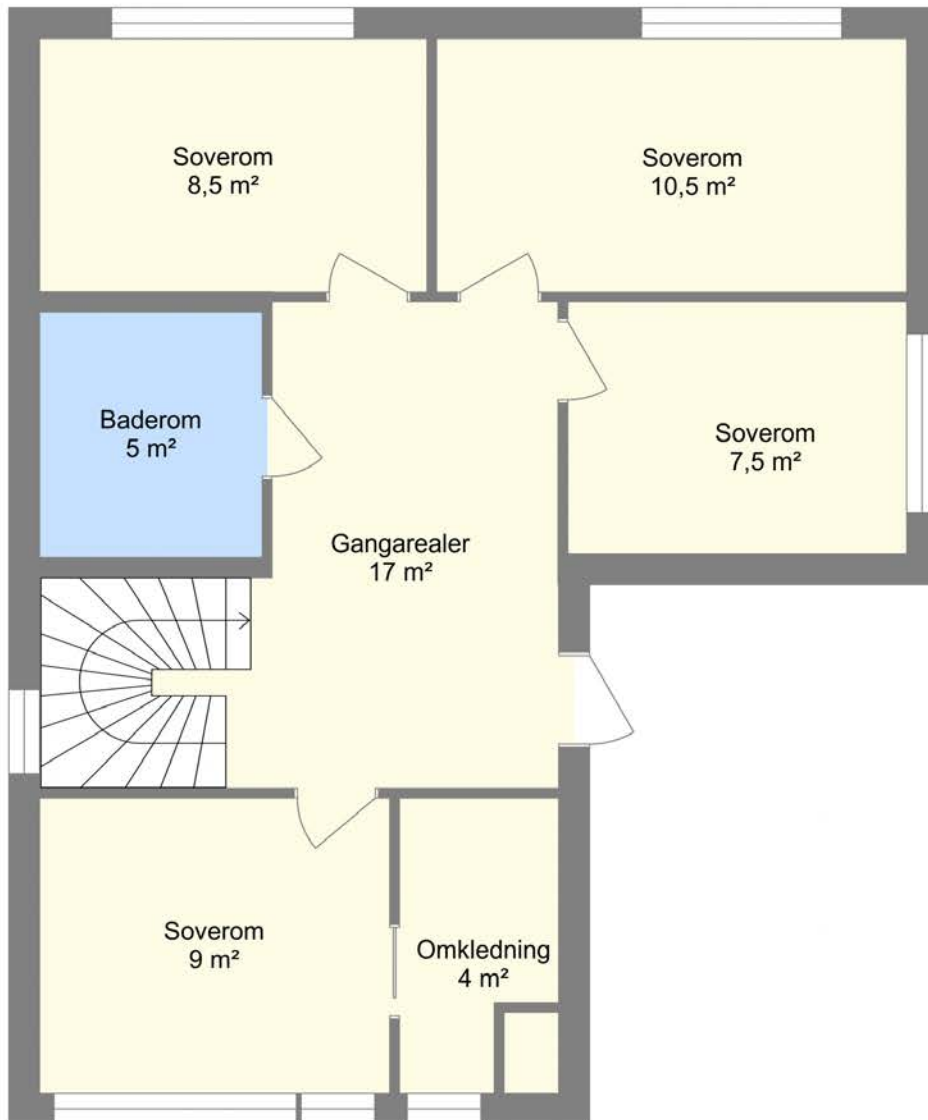


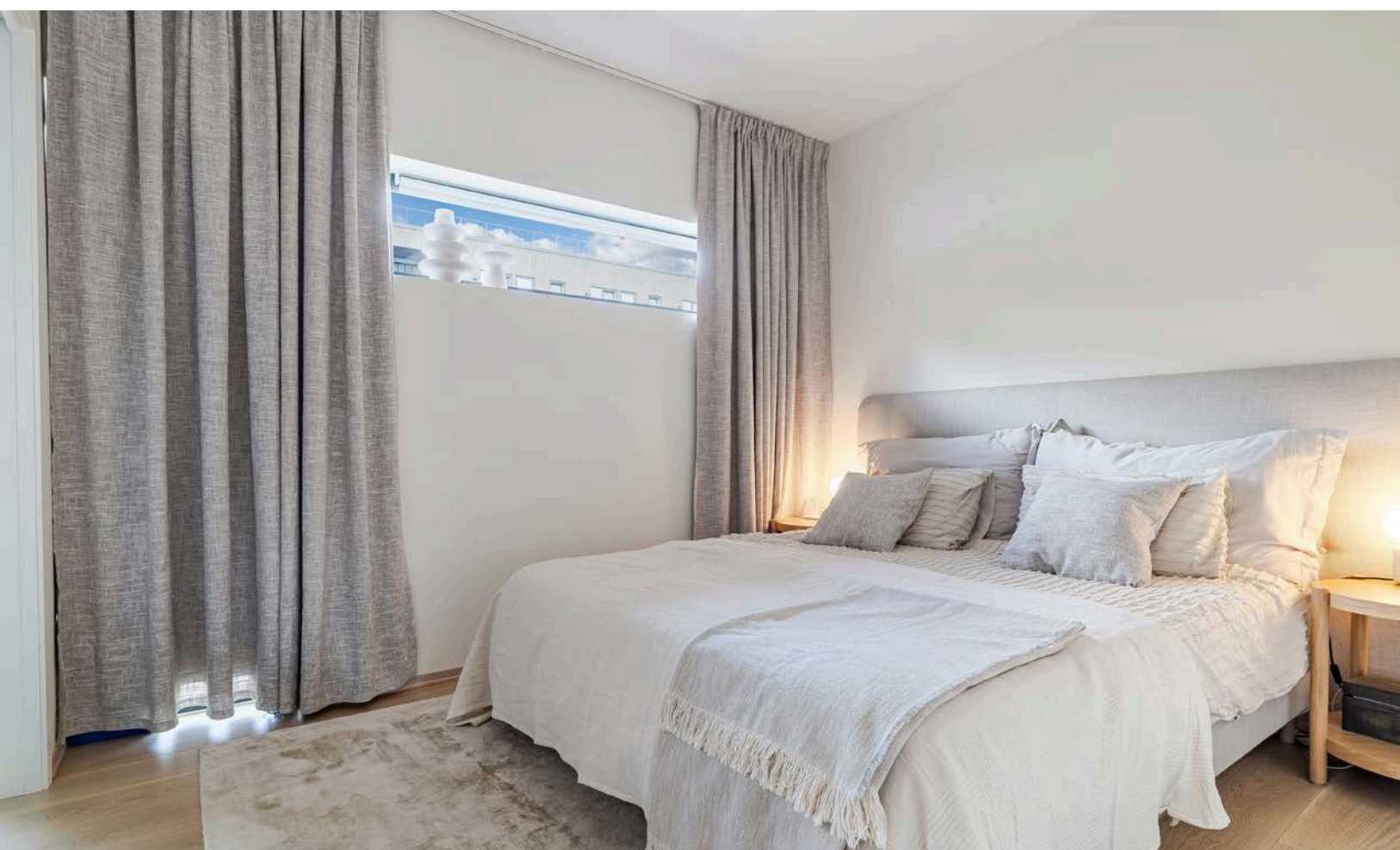




# Tesliåsen 62

## 1. Etasje

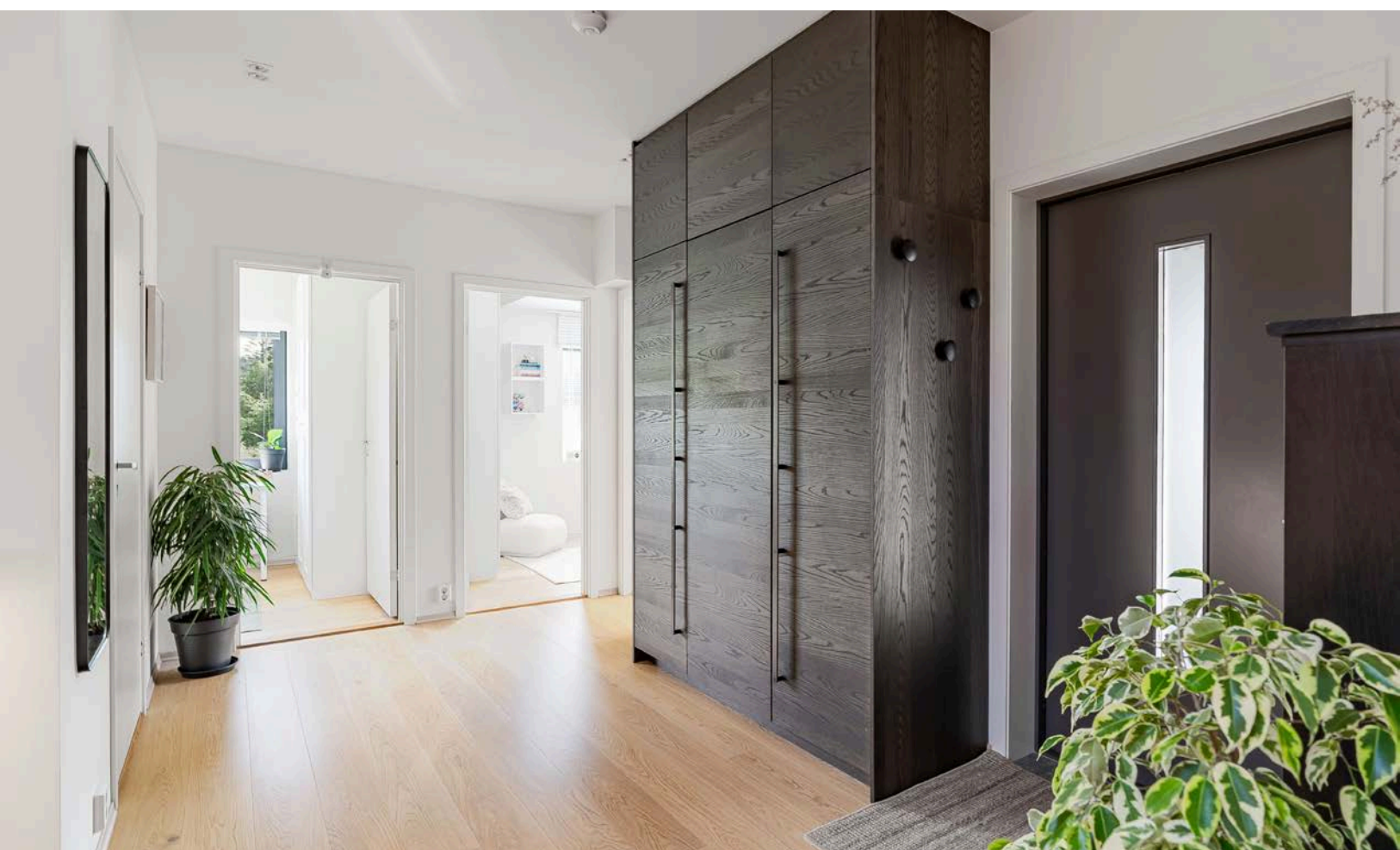






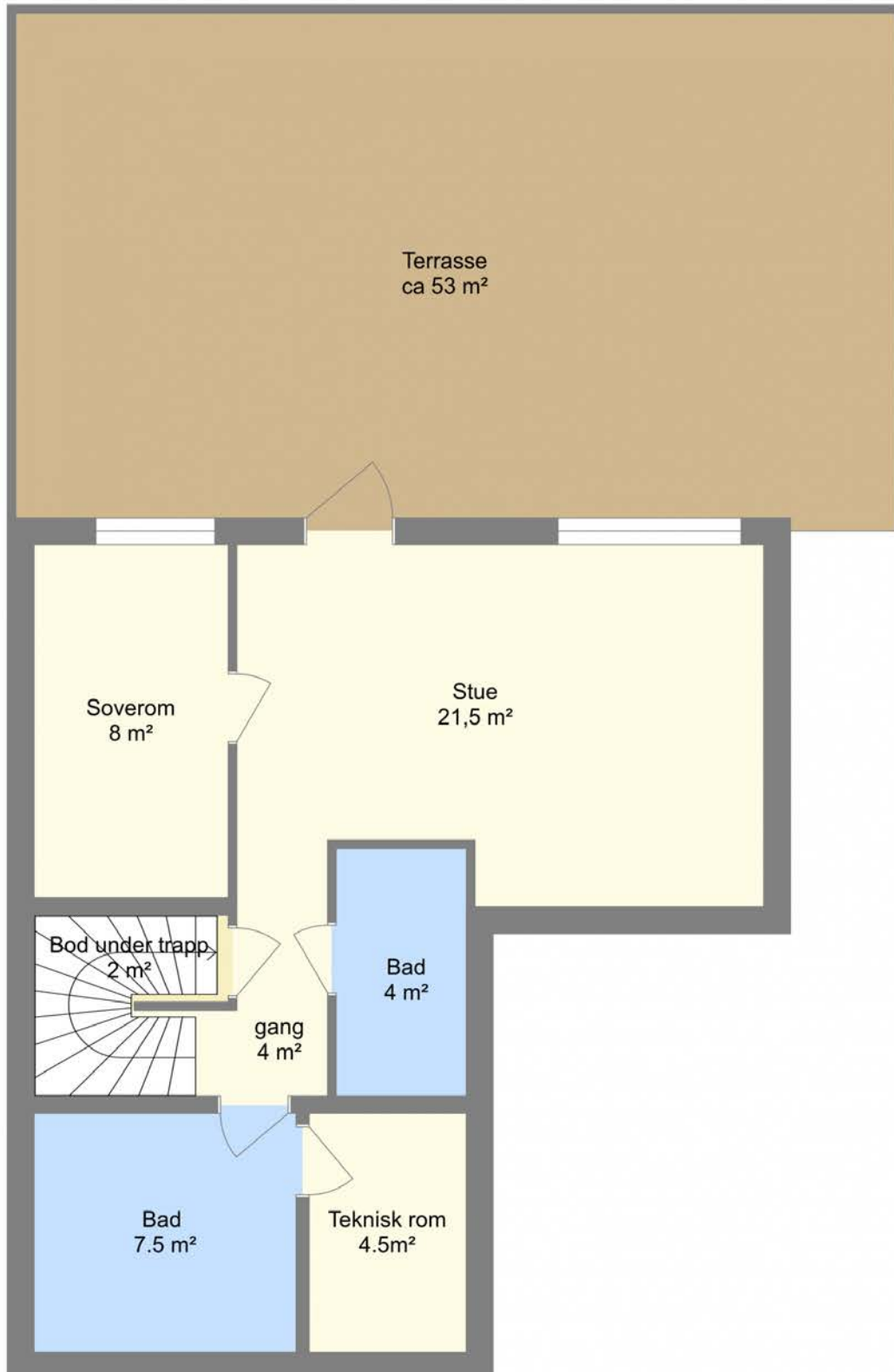


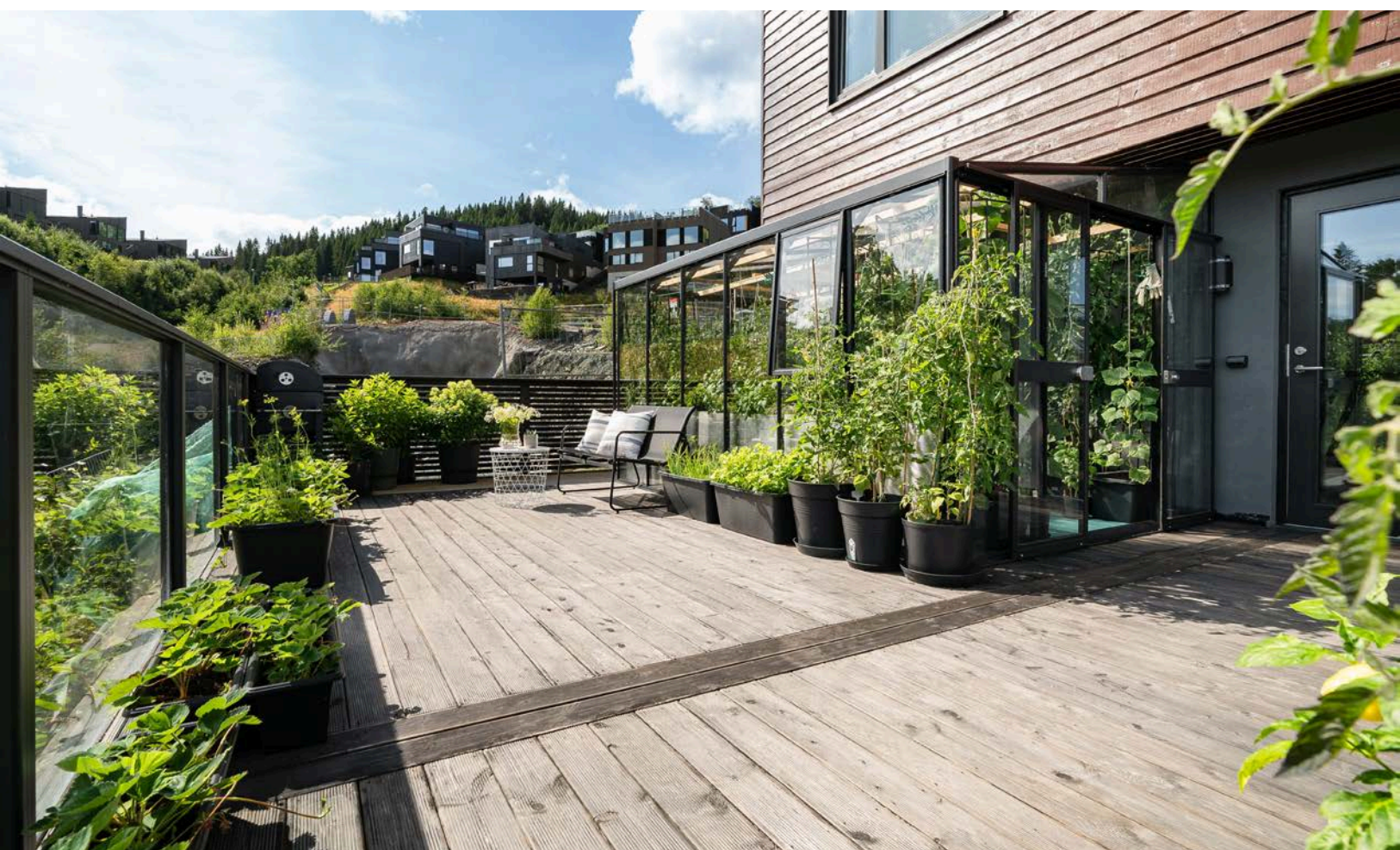


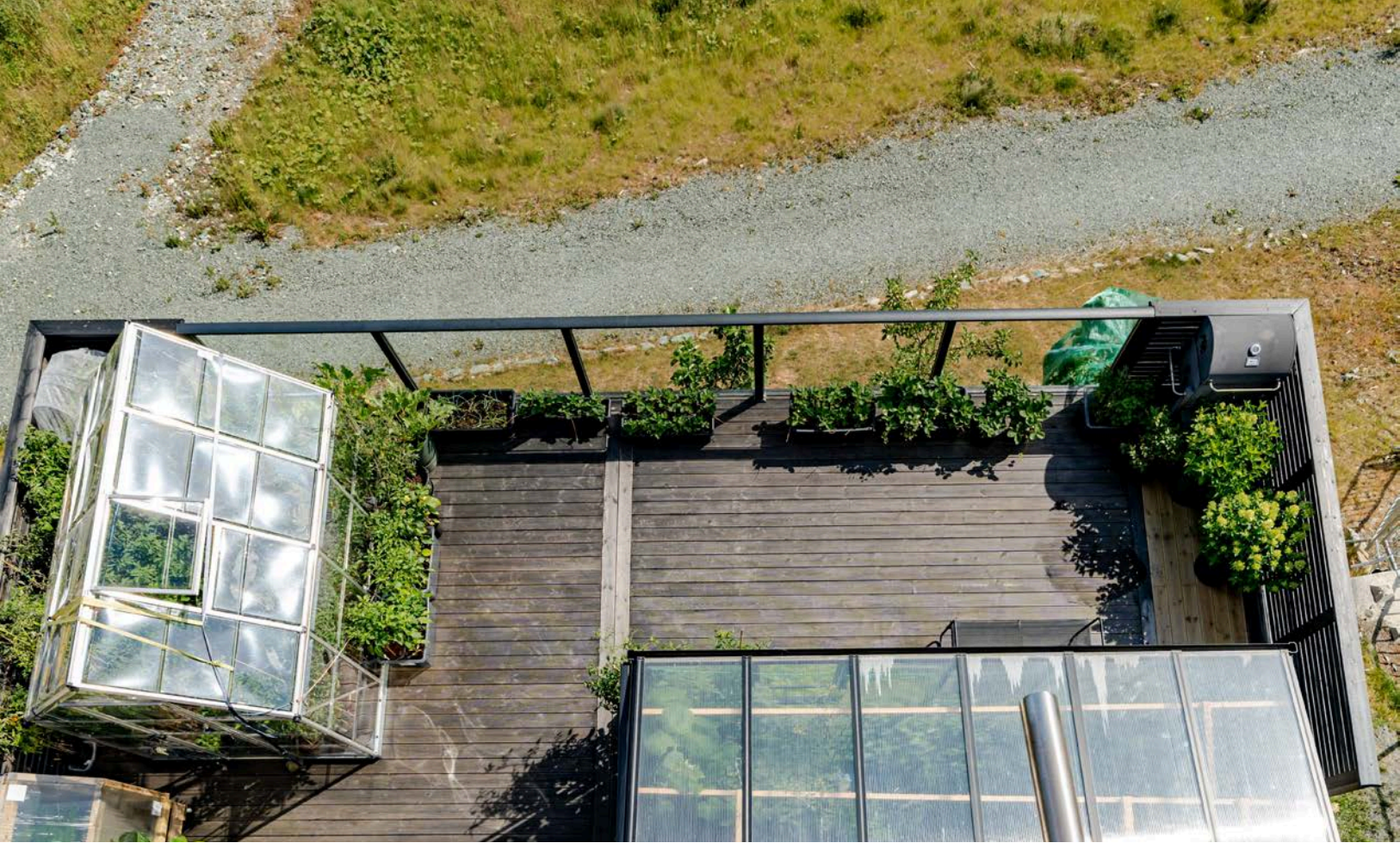


# Tesliåsen 62

## Sokkel



















# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Tesliåsen 62 - Nabolaget Fortuna/Fortunalia - vurdert av 18 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Sæterbakken Linje 10, 80, 107, 910	6 min 0.6 km
Ranheim stasjon Linje R60, R70	9 min 5.1 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	14 min 8.9 km
Trondheim Værnes	27 min

## Skoler

Solbakken skole (1-7 kl.) 119 elever, 9 klasser	19 min 1.6 km
Åsvang skole (1-7 kl.) 443 elever, 21 klasser	6 min 3.2 km
Brundalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 27 klasser	7 min 3 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.) 467 elever, 27 klasser	7 min 3.6 km
Markaplassen skole (8-10 kl.) 509 elever, 27 klasser	7 min 4.4 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	7 min 3.8 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	11 min 5.4 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



## Kvalitet på skolene

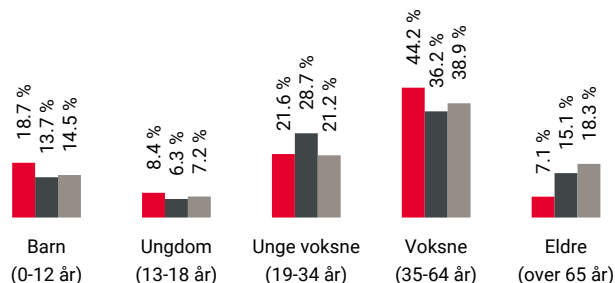
Veldig bra 86/100



## Naboskapet

Godt vennskap 83/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Solbakken barnehage (1-5 år) 114 barn	8 min 0.7 km
Øvre Jakobsli barnehage (1-5 år) 81 barn	20 min 1.8 km
Jakobsgrenda barnehage (1-5 år) 61 barn	4 min 2.1 km




## Dagligvare


Rema 1000 Charlottenlund PostNord	4 min 2.3 km
Rema 1000 Dragvoll PostNord	5 min 2.6 km





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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler









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

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 97/100

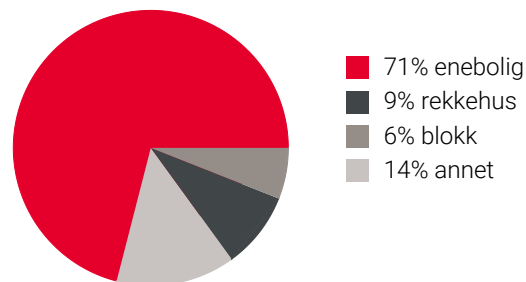
 **Støynivået**  
Lite støynivå 93/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 92/100

## Sport

-  Solbakken skole 18 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1.4 km
-  Stokkanhaugen - ballplass 23 min   
Ballspill 1.9 km
-  3T-Moholt 6 min 
-  TrenHer Moholt 8 min 

## Boligmasse



«Litt på landet, men sentralt. Gode naboer og glimrende turmuligheter!»

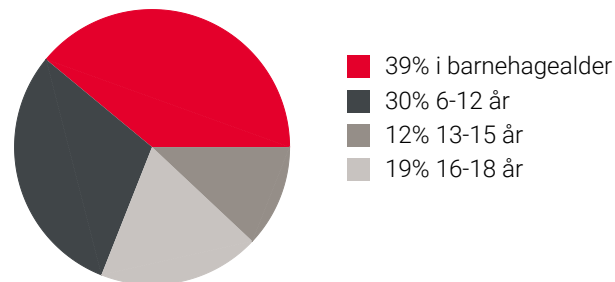
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Moholtsenteret 7 min 
-  Apotek 1 Moholt 6 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

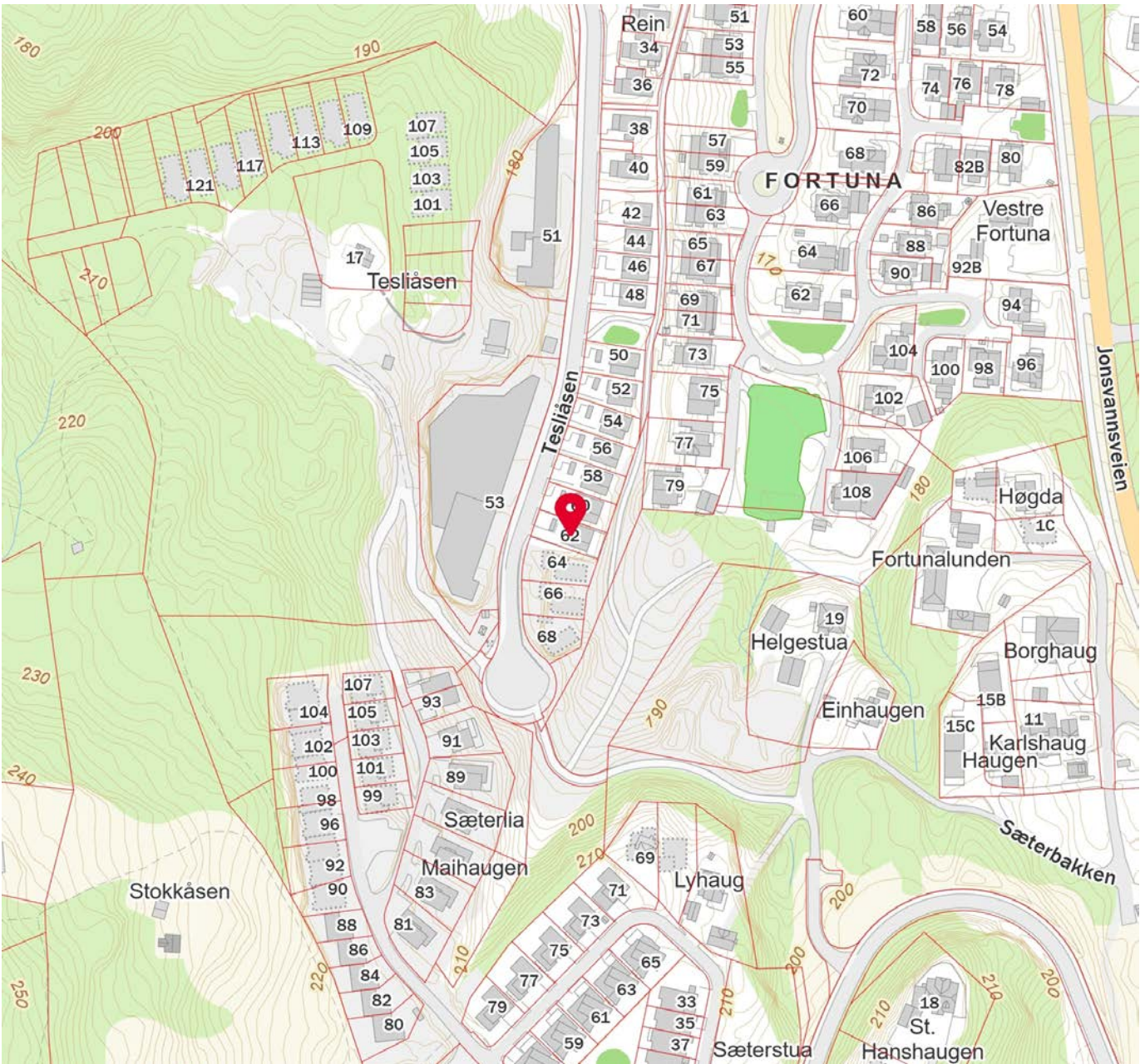
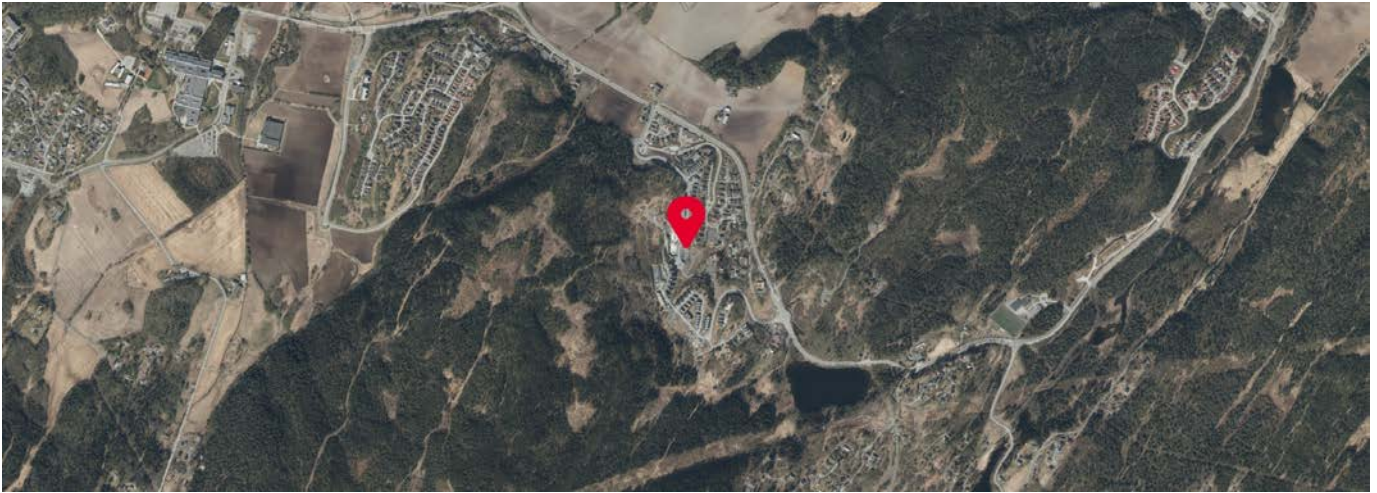


0% 47%

-  Fortuna/Fortunalia
-  Trondheim
-  Norge

## Sivilstand

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



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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Trondheim	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1710250173	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Iuliiia Okhota	Oleksandr Iakovliev
<b>Gateadresse</b>	
Tesliåsen 62	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
JAKOBSLI	7059
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	25968524

Document reference: 1710250173

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det var en lekkasje i taket på bod. Reparert i 2023.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

billader Installasjon. (Boligmappa)

Arbeid utført av

Elektriker1 AS

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse

Easee

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

Beskrivelse

Avtale med nabo (Tesliåsen 60) - muren er delvis bygget på hans side, og han kan bruke plassen mellom husene (ca. 2 m2) der muren slutter, men holde den tilgjengelig hvis det er behov for å male en vegg eller lignende.

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1710250173

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Iuliia Okhota	b93ee4c3c6dfc0e26af75 c102c2d04b840dd1375	13.08.2025 11:52:11 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Oleksandr Iakovliev	208319b753100c8a72660 79d85f3be3362dd6fa2	13.08.2025 11:47:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250173

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

# Tesliåsen 62

## 7059 JAKOBSLI

### Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Bolig  
Byggeår: 2021  
BRA: 181 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 174 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0



33

TG-1



2

TG-2



3

TG-3



0

TG-IU



0

# 1. Tilstandsgradene

TG-0

## Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

## Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

## Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

## Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/33321>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG2

#### Ildsted/Skorstein

##### Oppsummering

Det mangler ubrennbar plate på gulv under / i front av ildsted.  
Videre er det riss / sprekk i ildfast stein i peisens brennkammer.

##### Anbefalte tiltak

Ubrennbar plate på gulv foran vedovn bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.  
Pålegg om utskifting av ildfast stein fra det stedlige feievesen kan ikke utelukkes.

#### Våtrom: Bad i sokkel ved teknisk rom

##### Oppsummering av overflater

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Utover dette ingen tegn som tilsier skade.

##### Anbefalte tiltak overflater

Flis med bom / begrenset vedheft kan over tid løsne. Tiltak må da vurderes deretter.

##### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

##### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
10.7.2025

Rapportdato  
14.7.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Oleksandr Lakovliev

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: Iuliia Okhota

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? **Nei**

Egenerklæring etterspurt men ikke mottatt

### Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Csaba Tørø

Telefon: 40004450

Firma: Takst-Forum Trøndelag AS

Epost: ctoro@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



### Informasjon om boligen

Adresse: Tesliåsen 62, 7059 Jakobsli

Kommunenr: 5001

Gårdsnr: 41

Bruksnr: 82

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2021 - Opplysninger innhentet fra matrikkel

Boligtype: Bolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig er oppført i to etasjer over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	56	56	0	0	53
1. etasje	72	65	7	0	0
2. etasje	53	53	0	0	31
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>181</b>	<b>174</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>84</b>

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

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	56	49	7	Gang, stue, soverom, 2 bad.	Bod, teknisk rom.
1. etasje	65	65	0	Gang, 4 soverom, omkleddingsrom, bad.	
2. etasje	53	53	0	Stue, kjøkken.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>174</b>	<b>167</b>	<b>7</b>		

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-0</b>
Ved visuell besiktigelse og fuktsøk i underetasjen ble det ikke registrert tegn til svikt.	

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-0</b>

### 6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Boligen har en støttemur av støpt betong mot nabo	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja

**Oppsummering av støttemur****TG-1**

Rekkverk er ikke ferdigmontert, noe som anbefales.

**6.4 Rom under terreng**

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
<b>Oppsummering av rom under terreng</b>	
<b>TG-0</b>	
<p>Grunnmur mot terreng er i tilknytning til våtrom / teknisk rom.  Tilgjengelig grunnmur i bod under trapp er en termomur el. lign.  På bakgrunn av dette er det ikke foretatt hulltaking.  Ved fuktsøk på fritt eksponerte flater ble det ikke registrert fuktavvik eller observert symptomer til skade.</p>	

**6.5 Balkong, terrasse, plattform**

Type	Takterrasse
Boligen har en takterrasse over innredet areal i 1. etasje med utgang fra stue i 2. etasje.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, plattning</b>	
<p>Tekkingen lot seg ikke inspisere grunnet terrassebord.  Det ble kun foretatt en kontroll ved sluk uten at det ble registrert avvik.  Ved kontroll av underliggende himlingsflater ble det ikke registrert tegn til svikt.  Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig renhold av sluket for å sikre god avrenning.</p>	
<b>TG-0</b>	

## 6.6 Balkong, terrasse, plattning: Terrasse ved underetasje

Type	Terrasse
<p>Det er etablert en terrasse med utgang fra stue / oppholdsrom i underetasjen.  Terrassen er oppført på punktfundamenter.  Areal under terrassen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassen opplyses oppført i 2023	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, plattning</b>	
Terrassen fremstår uten tegn til svikt.	
<b>TG-0</b>	

## 6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse	
<p>Vinduer har 3-lags glass.  Ytterdør, skyvedør og terrassedør med 2-lags glass.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-0</b>
Ved enkel og sporadisk funksjonstest ble det ikke registrert avvik.	

## 6.8 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Boligen har en kombinasjon av stående og liggende kledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-1</b>
Det registreres stedvis behov for justering / tilordne mustettingen i nedre del av kledningen.	

## 6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Boligen har en flattakskonstruksjon.	
Konstruksjonsprinsipp	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

**Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)****TG-0**

Ved visuell besiktigelse av himlingsflater i 2.etasje ble det ikke registrert tegn til svikt.

**6.10 Takkonstruksjon**

Takkonstruksjon

Flatt tak

Inspisert fra

Via stige

Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?

Nei

Er det manglende overløp tiltenkt som sikkerhet ved eventuelt tett avløp/sluk?

Nei

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Nei

**Oppsummering av takkonstruksjon****TG-0**

Taket ble besiktiget fra stige og det ble ikke registrert synlig tegn til svikt.  
Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig kontroll og renhold av taksluk og overløp.

**6.11 Takteking**

Type teking

Papp

Inspisert fra

Via stige

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Nei

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei

Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

**Oppsummering av takteking****TG-0**

Taktekingen fremstår uten synlig tegn til skade.

**6.12 Etasjeskille og gulv på grunn**

Type

Trebjelkelag, Betongdekke

Støpt gulv i underetasjen.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Nei

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn****TG-0**

Ved stikkprøvekontroll og enkel nivellering registreres et ingen tegn til vesentlige avvik.

**6.13 Ildsted/Skorstein**

Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

**Oppsummering av ildsted/skorstein****TG-2**

Det mangler ubrennbar plate på gulv under / i front av ildsted.  
Videre er det riss / sprekk i ildfast stein i peisens brennkammer.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Ubrennbar plate på gulv foran vedovn bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.  
Pålegg om utskifting av ildfast stein fra det stedlige feiveesen kan ikke utelukkes.

**6.14 Kjøkken****Overflater og innredning**

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

**Oppsummering av overflater og innredning****TG-0**

Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret og fremstår med normal bruksslitasje.

**Avtrekk**

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

**Oppsummering av avtrekk****TG-0**

Avtrekket fungerte ved en enkel funksjonstest.

**6.15 Lovlighet**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

**6.16 Trapp**

## Beskrivelse

Tretrapper i lukket utførelse.

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

**Oppsummering av trapp****TG-0**

Trappene vurderese å fylle sin tiltenkte funksjon.

**6.17 Avløpsrør**

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-0</b>

## 6.18 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-0</b>

## 6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er montert el.bil lader.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-0</b>
Det opplyses at det foreligger dokumentasjon på anlegget i boligens fdv-dokumenter.	

## 6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe ble montert i 2022	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Når var siste service på anlegget?	
Service utført på anlegget i 2024	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
<b>Oppsummering av varmesentral</b>	<b>TG-0</b>
Anlegget var i drift på befaringsdagen.	

## 6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Teknisk rom
Fundament
Plassert på gulv

Årstall	
2021	
Størrelse	
281 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-0</b>

## 6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Når var siste service på anlegget?	
Filter skiftet i mars 2025	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-0</b>

## 6.23 Våtrom: Bad 1. etasje

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-0</b>

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Slukrist ved vegg.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-0</b>

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Servantskap med servant, dushjørne med dusjvegger av glass og veggmontert toalett	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-0</b>

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

## Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
---	----

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
---	-----

## Oppsummering av fukt

Hulltaking utført fra tilstøtende soverom.

## Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
------------------------	----

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

## 6.24 Våtrom: Bad i sokkel ved teknisk rom

## Overflate

Beskrivelse av overflate	
--------------------------	--

Flislagt gulv og vegg.	
------------------------	--

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
--	-----

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
---	-----

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
--	-----

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
---	-----

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
--	-----

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
--	----

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
--	-----

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
-----------------------------------	---

## Oppsummering av overflater

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Utover dette ingen tegn som tilsier skade.

## Anbefalte tiltak overflater

Flis med bom / begrenset vedheft kan over tid løsne. Tiltak må da vurderes deretter.

## Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.	
<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>	
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.	

#### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Servantskap med servant, dusjhjørne med dusjvegger av glass og et veggmontert toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-0</b>

#### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-0</b>

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Hulltaking ble utført fra bod under trapp.	

#### Dokumentasjon

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

## 6.25 Våtrom: Bad i sokkel

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-0</b>

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-0</b>
Fuge rundt rørgjennomføring under servant kan med fordel etableres.	

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Servantskap med servant, åpen dusj og et veggmontert toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-0</b>

#### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-0</b>

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>

#### Dokumentasjon

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

## 6.26 Øvrig: Bod / teknisk rom i sokkel

Beskrivelse	
Rommet har flislagt gulv med sokkelflis mot vegg. Malte veggflater. Innredningen består av bereder, ventilasjonsaggregat og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i gulvet og rommet har mekanisk ventilering. Videre er rørfordelingsskap, hovedstoppekran og sikringsskap plassert i rommet.	
<b>Oppsummering av øvrig</b>	<b>TG-0</b>
Rommet er vurdert som en bod / teknisk rom og det ble ikke registrert svikt.	

## 6.27 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.28 Renner og nedløp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.29 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet

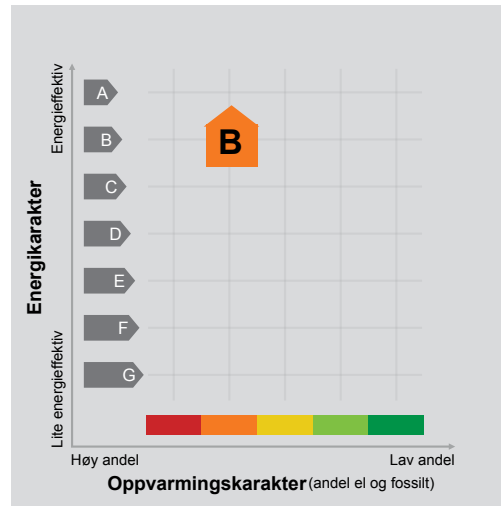
Ikke relevant

## 6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Adresse	Tesliåsen 62
Postnummer	7059
Sted	JAKOBSLI
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	41
Bruksnummer	82
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300689361
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-2025-145555
Dato	11.07.2025



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

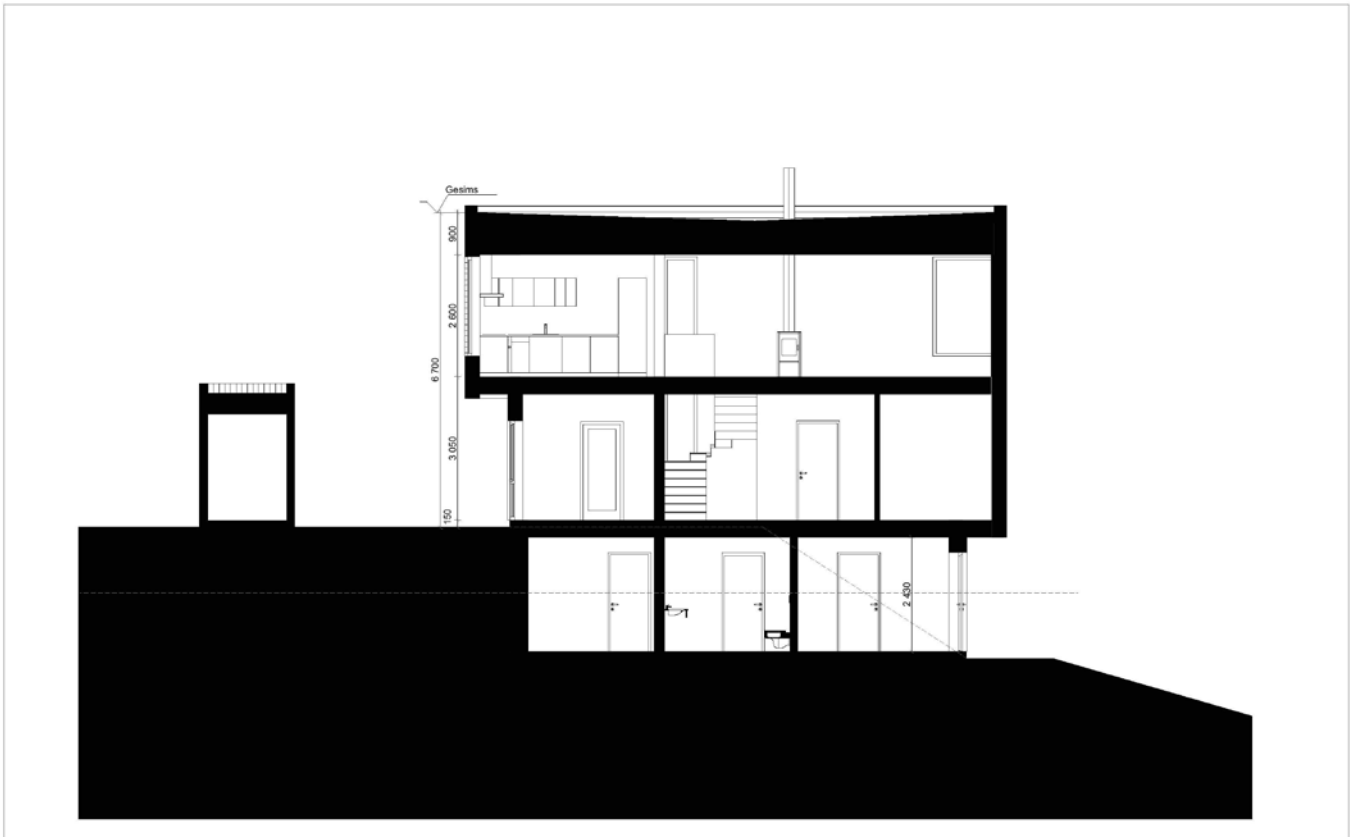




Prosjekt Felt BK2 og BK3	Fase: <b>Rammesøknad</b>	Type tegning: <b>Situasjonsplan BK3</b>	Dato 15.11.17	<b>SPARK</b> studio
Tiltakshaver Tesliåsen AS	Gnr./Bnr.: 39/39 og 41/3	Prosjektnummer: 2016028	Målestokk 1:350	



Prosjekt Tesliåsen Boligtype 2	Fase Søknad om endring	Type tegning: Plan Boligtype 2A-D	Dato 03.05.18	<b>SPARK</b> studio
Utvikler Tesliåsen Holding AS	Gr./Dir. 41/79-82	Prosjektnummer: 2916028	Målestokk 1:100	



Prosjekt: Tesliåsen Boligtype 2	Fase: Søknad om endring	Type tegning: Snitt A Boligtype 2A-D	Dato: 27.05.19	<b>SPARK</b> studio
Tilfaksstyre: Tesliåsen Holding AS	Gnr./Bnr.: 41/79-82	Prosjektnummer: 2016028	Målestokk: 1:100	





SPARK STUDIO AS

Falkenborgvegen 9  
7044 TRONDHEIM

Vår saksbehandler  
Anders Saksvik

Saksnummer  
BYGG-21/84373  
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson  
Pia Reksen

Dato  
13.06.2023

### Tesliåsen 62, ferdigattest for enebolig (type 2A)

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 41/82/0/0  
Bygningsnummer: 300689361  
Ansvarlig søker: SPARK STUDIO AS  
Tiltakshaver: AS-EIENDOM 2 AS

### VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem  
bygningssjef

Anders Saksvik  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottaker: AS-EIENDOM 2 AS

**SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK**

Vi mottok søknaden 27.09.2022. Søknaden er komplettert 28.04.2023.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-18/81308-7 (rammetillatelse) og BYGG-18/81308-18 (endring).

## **ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK**

### **Klagerett**

Dere har rett til å klage på vedtaket.

### **Hvem kan dere klage til?**

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

### **Klagefrist**

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

### **Rett til å kreve begrunnelse**

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

### **Innholdet i klagen**

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

### **Utsetting av gjennomføringen av vedtaket**

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

### **Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning**

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

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

### **Kostnader ved klagesaken**

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



Trondheim

## Matrikkelkart

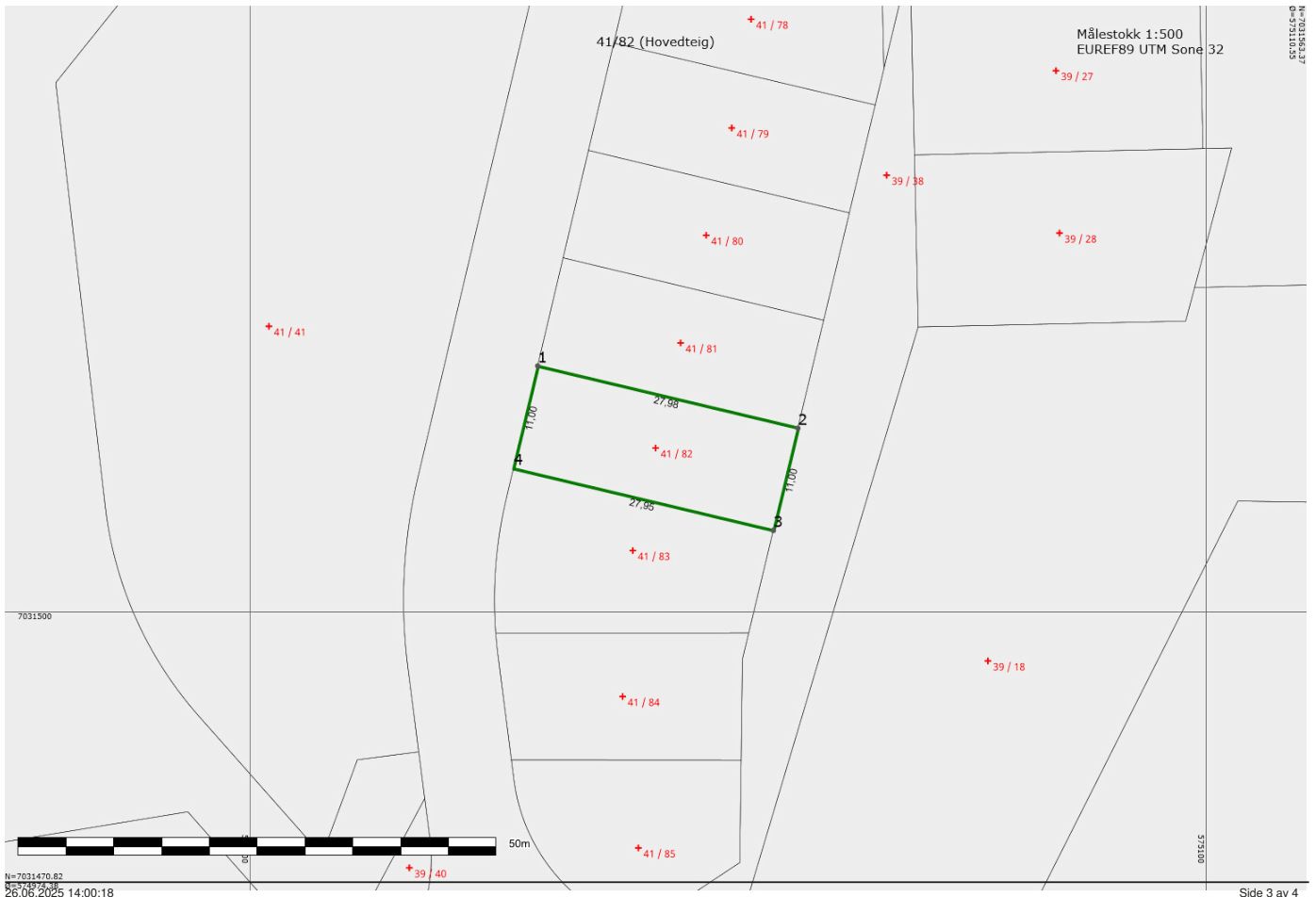
### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	41	82	0	0

### Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.





## Areal og koordinater

Areal: 307,60

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7031517,10 Øst: 575042,46

### Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype			
1	7031525,70	575030,12	Mur	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			27,98	Ikke hjelpelinje			
2	7031519,19	575057,34	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			11,00	Ikke hjelpelinje			
3	7031508,49	575054,77	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			27,95	Ikke hjelpelinje			
4	7031515,00	575027,60	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			11,00	Ikke hjelpelinje			

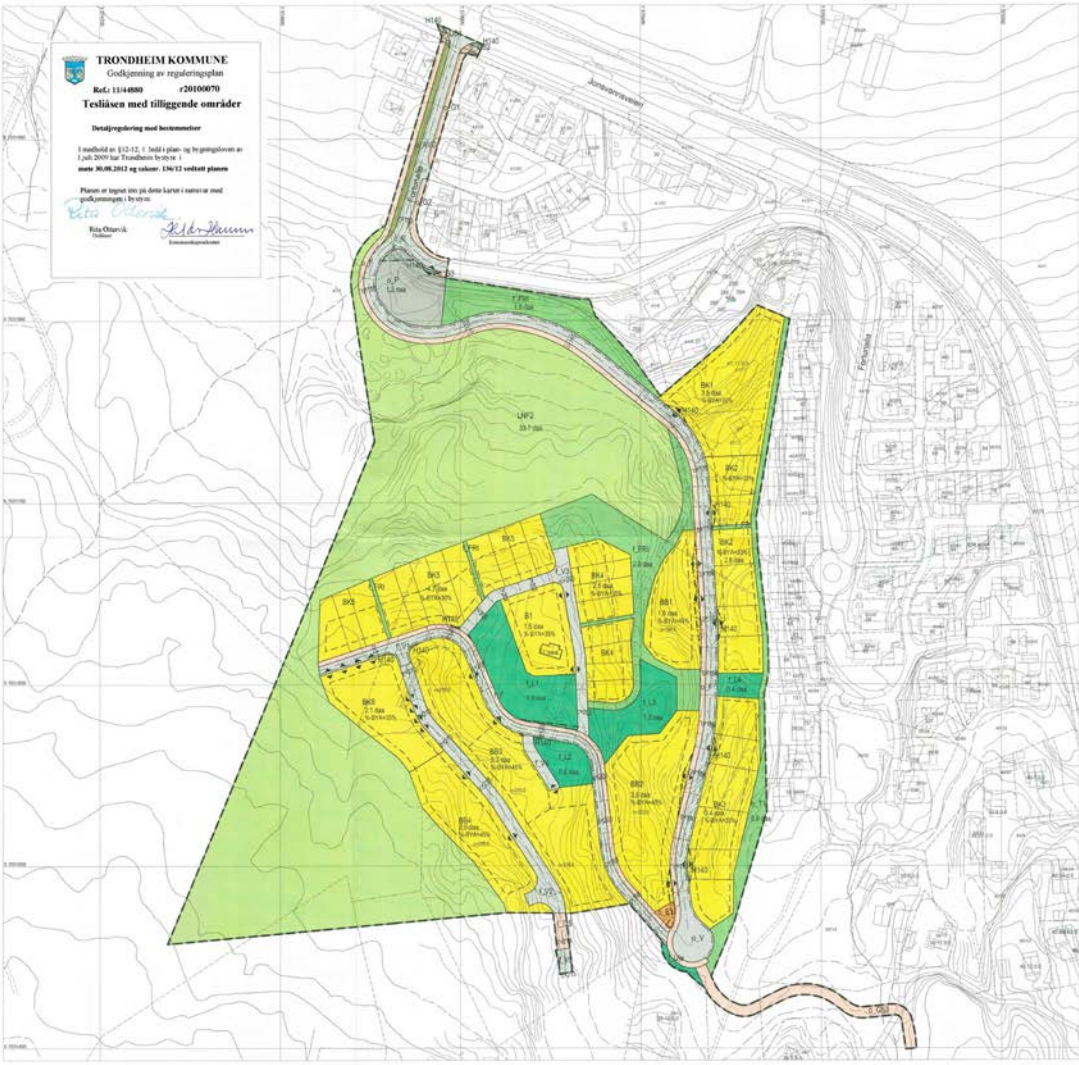
**TRONDHEIM KOMMUNE**  
 Godkjenning av reguleringsplan  
 Ref.: 1144880 r20100070  
**Tesliåsen med tilleggende områder**  
 Detaljregulering med bestemmelser

Godkjent av: 12.12.11 i fullt plan- og byggesaksmøte  
 i juli 2009 for Trondheim bystyre i  
 møte 06.08.2012 og saknr. 114/12 vedtatt planen

Planen er laget av på dato Larsen i samarbeid med  
 godkjenningen i bystyre

*Larsen*  
 T. Larsen  
 Teknisk leder

*Storham*  
 Kommunens leder



**TEGNFORKLARING** PBL av 2008

**§ 12-5, AREALFORMÅL**

**1. Betygning og areallegg**

- Boligbetygning (1112)
- Boligbetygning - konsentrert småbetygning (1112)
- Boligbetygning - stokkbetygning (1113)
- Energiarelegg (1510)
- Utoppholdsareal (1600)
- Lekoplass (1610)

**2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

- Kjørveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gang- og sykkelveg (2015)
- Gangveg (2016)
- Annen veggrunn - tekniske arelegg (2018)
- Annen veggrunn - grenseareal (2019)
- Parkeringarelegg (2083)

**3. Grønnstruktur**

- Tunveg (3031)
- Frissonåre (3045)

**5. Landbruks-, natur og friluftsområder**

- Landbruksområde (3110)

**§ 12-6, HENSYNSSONER**

§ 11-8a f §12-6

§ 11 Sikringsone (sak 145)

**Juridiske linjer og symboler**

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrænse som skal oppheves
- Byggelinje
- Regulert høyde
- Frakledning
- Regulert kant igjennom
- Regulert sekundærveg
- Grense hensynssoner
- Omnes av eksisterende betygningsområde som trues forsvunnet
- Avkjørsel

Koordinatuttrykk: UTM sone21 zone 89  
 Høydereferanse: Trondheim skil  
 Kartdato: 28.02.2011  
 Kilde: Trondheim kommune Skj. 1:500

**TRONDHEIM KOMMUNE**  
 Detaljregulering av  
**Tesliåsen**  
 med tilleggende områder

MALESTOKK  
**1:1000 (A1)**

REVISJONER	DATO	SIGN.	REVISJONER	DATO	SIGN.
Rev. A	08.04.11 VN		Til utarbeidning	06.06.12	svr/vl
Rev. B	10.06.11 VN				
Rev. C	05.06.11 VN				
Rev. D	05.06.11 VN				
Rev. E	29.02.12 VN				

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Behandlet etter LUBV	28.09.2011	
Behandlet i bygningssaksbehandlingsutvalget	04.10.2011	
Offentlig ettersyn	05.10.2011 - 24.11.2011	
Behandlet i bygningssaksbehandlingsutvalget	26.08.2012	
Behandlet i møte- og byutviklingsutvalget	06.08.2012	
Godkjent bystyre	30.08.2012	

Planen er frammet av:  
 Planutvalget/Utbyggingsselskap AS  
 Hornbergvegen 8  
 7038 Trondheim

Planen er utarbeidet av:  
**panark as**  
 Rosenkrantzgt. 112  
 7012 Trondheim

Reguleringsplan nr:  
**r20100070**  
 Kommunens saknr:  
**10/26976, 11/44880**

DATO: 20.01.2011



Trondheim

# Reguleringsplaner

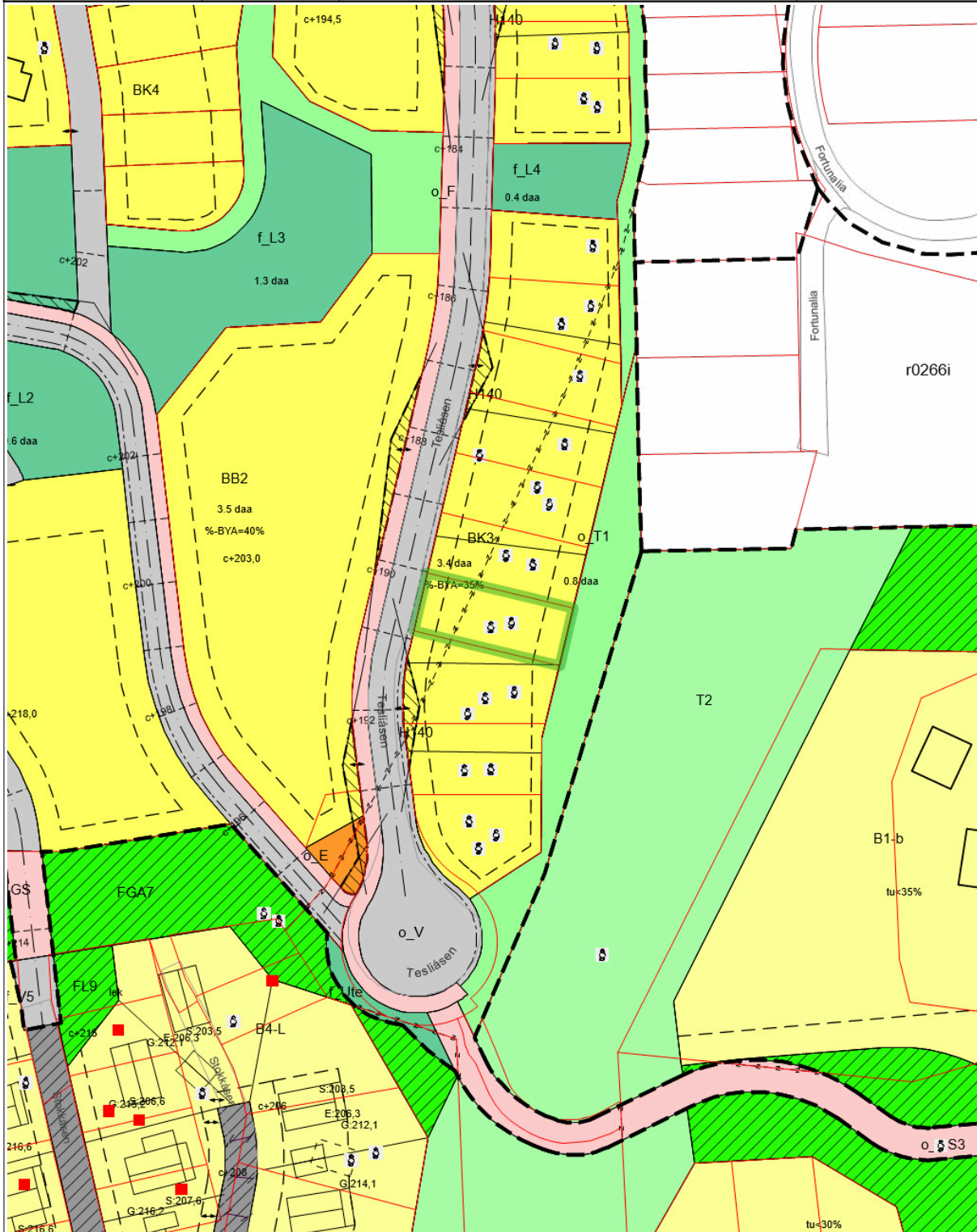
Eiendom:	Gnr: 41	Bnr: 82	Fnr: 0	Snr: 0
----------	---------	---------	--------	--------

Adresse:	Tesliåsen 62 7059 JAKOBSLI
----------	-------------------------------

Annen info:	
-------------	--



Målestokk  
1:1000





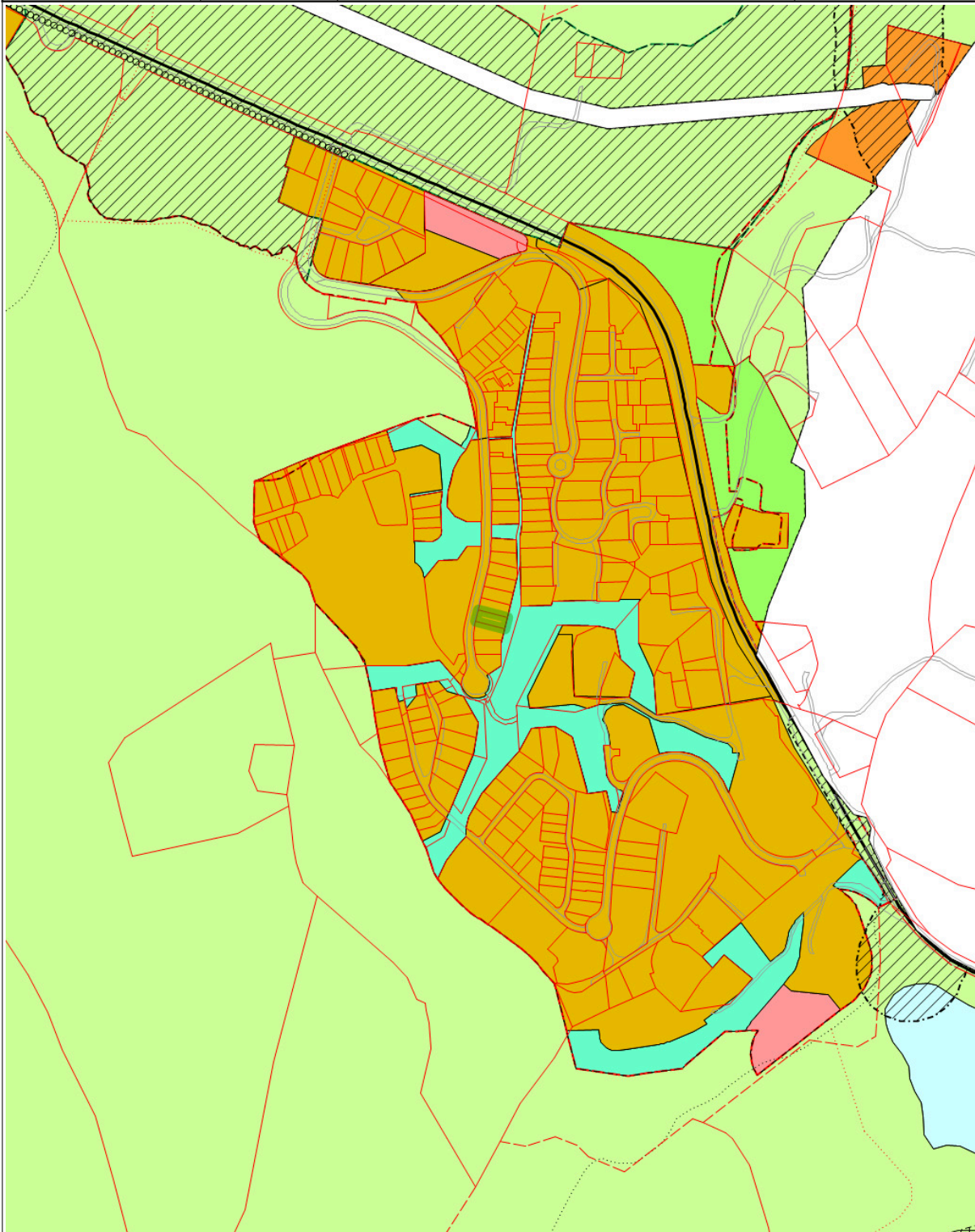
Trondheim

## Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 41	Bnr: 82	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tesliåsen 62 7059 JAKOBSLI			
Annen info:				



Målestokk  
1:5000





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

- 3.3 Universell utforming**  
Adkomster fra kjøreveg og gang- og sykkelveger til uteområder og parkering skal ha universell utforming.
- 3.4 Boligbebyggelse felt B1**  
Maksimal mønehøyde 5,8 meter over regulert innkjørsel.  
Minimum antall boliger: 3
- 3.5 Boligbebyggelse felt BK1**  
Maksimal mønehøyde 5,8 meter over gjennomsnittlig planert terreng.  
Bebyggelsen skal ha trinnfri adkomst til 1. etasje.  
Feltet skal ha adkomst fra o\_V.  
Minimum antall boliger: 10
- 3.6 Boligbebyggelse felt BK2**  
Maksimal mønehøyde 5,8 meter over regulert innkjørsel.  
Bebyggelsen skal ha trinnfri adkomst til 1. etasje.  
Feltet skal ha adkomst fra o\_V.  
Minimum antall boliger: 8
- 3.6.1** Ved utbygging av felt BK2 skal haug vest for Fortunalia nr 61 og 63 planeres ned i høyde med tilliggende terreng. Ved behov skal skråningen i overgang mot Fortunalia sikres med gjerde.
- 3.7 Boligbebyggelse felt BK3**  
Maksimal mønehøyde 5,8 meter over regulert innkjørsel.  
Bebyggelsen skal ha trinnfri adkomst til 1. etasje.  
Feltet skal ha adkomst fra o\_V.  
Minimum antall boliger: 8
- 3.8 Boligbebyggelse felt BK4**  
Maksimal mønehøyde 5,8 meter over regulert adkomstveg.  
Bebyggelsen skal ha trinnfri adkomst til 1. etasje og ha for alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.  
Feltet skal ha adkomst fra f\_V3.  
Minimum antall boliger: 8
- 3.9 Boligbebyggelse felt BK5**  
Maksimal mønehøyde 5,8 meter over regulert adkomstveg.  
Bebyggelsen skal ha trinnfri adkomst til 1. etasje og tilrettelegges for alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.  
Feltet skal ha adkomst fra f\_V3 eller f\_V1.  
Minimum antall boliger: 12
- 3.10 Boligbebyggelse felt BK6**  
Maksimal mønehøyde 5,8 meter over regulert innkjørsel ved adkomst fra f\_V1.  
Maksimal mønehøyde 8,3 meter over regulert innkjørsel ved adkomst fra f\_V2.  
Feltet skal ha adkomst fra f\_V1 eller f\_V2.  
Minimum antall boliger: 8

- 3.11 Boligbebyggelse felt BB1**  
Maksimum antall parkeringsplasser på bakkenivå: 6  
Feltet skal ha adkomst fra o\_V.  
Minimum antall boliger: 14
- 3.12 Boligbebyggelse felt BB2**  
Feltet skal ha adkomst fra o\_V.  
Maksimum antall parkeringsplasser på bakkenivå: 10  
Minimum antall boliger: 20
- 3.13 Boligbebyggelse felt BB3**  
Maksimum antall parkeringsplasser på bakkenivå: 10  
Feltet skal ha adkomst fra f\_V1 eller f\_V4  
Minimum antall boliger: 40
- 3.14 Boligbebyggelse felt BB4**  
Maksimum antall parkeringsplasser på bakkenivå: 8  
Feltet skal ha adkomst fra f\_V2  
Minimum antall boliger: 28
- 3.15 Energianlegg, felt o\_E**  
Nettstasjon skal plasseres innenfor området.
- 3.16 Lekeplass (f\_L1-4), felles**  
Området er felles for alle boligfelt i planområdet.  
Lekeplasser opparbeides med lekeapparater, område tilrettelagt for ballspill(f\_L1) og anlegg tilpasset både små og større barns lek.
- § 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**
- 4.1 Kjøreveger (f\_V1-V2-V3/-V4) felles adkomstveger**  
Kjøreveg skal være felles for tiliggende boligfelt, også for tiliggende felt i området Sæterbakken.
- 4.2 Kjøreveg (f\_V2) felles adkomstveg**  
Innenfor regulert vegareal skal det være opparbeidet fortau/gangveg med bredde 2,0 m så lenge vegen fungerer som adkomstveg til felt i området Sæterbakken.
- 4.3 Kjøreveg (o\_V) offentlig**  
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 ANLEGGSPHASEN**

#### **7.1 Anleggsperioden**

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

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

- 7.2** Anleggstrafikk skal skje på ny tilførselsveg til området og i perioden 0700 – 1800 på hverdager. Renhold av veger som benyttes i anleggsperioden skal skje etter behov for å unngå støvplage. Vegene skal også rengjøres før ferdigstillelse av boligområder. Brakkerigg og parkering for anleggsarbeidere skal plasseres på sted som på forhånd er godkjent av Trondheim kommune. Massedeponier skal legges på egne områder og overskuddsmasse fjernes fortløpende.
- § 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**
- 8.1** Tiltak for utbygging av boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.
- 8.2** Før det gis igangsettingstillatelse for boliger, skal det foreligge plan for opparbeidelse av fellesområdene. Planen skal inneholde et regnskap som viser forholdet mellom uterom på privat og felles uteareal for hele planområdet. Fellesområdene skal være opparbeidet før det kan gis ferdigattest.
- 8.3** Før boliger i planområdet tas i bruk skal det være etablert sikker skoleveg og sikker kryssing av Jonsvannsvegen ved Sæterbakken.
- 8.4** For hvert trinn i utbyggingen skal det, før boligene tas i bruk, sikres sikker tilgang til opparbeidet lekeareal.
- 8.5** Veger skal opparbeides samtidig som boligfeltene som har regulert adkomst til dem og skal være ferdig før første ferdigattest for bolig.
- 8.6** Før boliger i planområdet tas i bruk skal krysset mellom Jonsvannsvegen og Fortunalia sikres.
- 8.6.1** Siktforholdene i krysset mellom Fortunalia og Jonsvannsvegen skal være tilstrekkelig både fra veg og gang- og sykkelveg.
- 8.7** Midlertidig gjennomkjøring fra Tesliåsen fra veg f\_V4 via f\_GS til Felt B4 i Sæterbakken (plan R0266n) skal opphøre når ny hovedadkomst til Sæterbakken er godkjent og etablert.
- 8.8** Avfallsug skal være etablert før første ferdigattest for bolig.
- 8.9** Før tiltak settes i gang, skal bebyggelse beskyttes mot støy i henhold til notat 3 fra Multiconsult datert 25.05.2012.
- 8.10** Før det gis igangsettingstillatelse for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det foreligge godkjent plan for flytting og endring av bekkeløp. Planen skal godkjennes av Trondheim kommune.

Vedlegg: Notat 3 fra Multiconsult datert 25.05.2012.

Vedtatt i Trondheim bystyres møte  
30/8-12, sak B nr. 136/12  
*Lita Ottersh*  
ordfører

*Sildr. Haunum*  
formannskapssekretær





Trondheim

## PlanOversikt

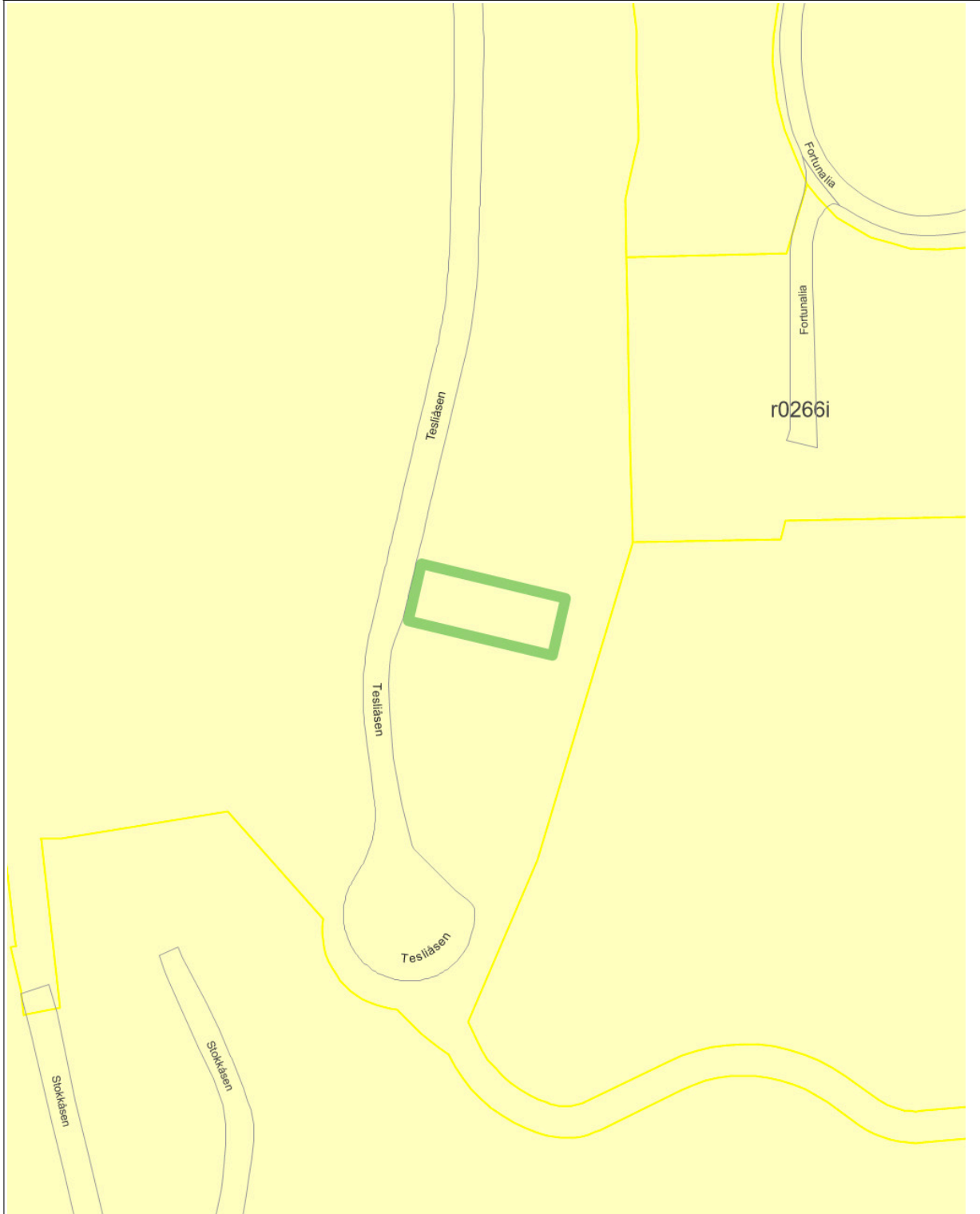
Eiendom: Gnr: 41 Bnr: 82 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Tesliåsen 62  
7059 JAKOBSLI

Annen info:



Målestokk  
1:1000





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. 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.

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

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

5. Husk at 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.

For eiendommen:

**Adresse:** Tesliåsen 62  
7059 JAKOBSLI

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Vebjørn Nybrott

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 957 06 337  
**E-post:** vebjorn.nybrott@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre