PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

TESLIÅSEN 44
VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Meglers verdivurdering

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114251076

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marius Andre H Trøan	Ida Emilie S Johansen

Gateadresse
Tesliåsen 44

Poststed	Postnr
JAKOBSLI	7059

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 31707851

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251076

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Etter krav fra Trondheim kommune ble det montert fjernavlest vannmåler av Harald VVS i 2025. Ny sikkerhetsventil og nye ekspansjonskar på varmtvannsberederen er byttet av Trondheim VVS i 2025.

Arbeid utført av: Haralds VVS og Trondheim VVS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Montert nye lamper på soverom, garderobe, vaskerom, trappenedgang og over spisebord.

Arbeid utført av: Jølle og Kristensen AS Elektriker

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: Ladekabel medfølger ikke.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251076

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

Document reference: 114251076

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 114251076

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marius Trøan	e9bceeadb2b931000f8a dca9de6f602a01490fb8	23.06.2025 17:44:14 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ida Johansen	c4b5241d961fe1b5eab1cd 287ac6fc32e6c9c7d7	23.06.2025 17:47:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 114251076

→ 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 44
7059 JAKOBSLI

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 2019
BRA: 115 m^2
BRA-i: 109 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	28	0	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/33223

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
25.6.2025

Rapportdato
26.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Marius Andre Hongset Trøan**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Ingen tilstede på befaringen**

Navn: **Ida Emilie Svanem Johansen**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Ingen tilstede på befaringen**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Telefon: **91373377**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Tesliåsen 44, 7059 Jakobsli**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	41	Bruksnr:	73	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2019**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Boligen er en frittliggende enebolig, oppført i to etasjer over støpt plate på mark. Hovedkonstruksjonen er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med panel. Taket er tilnærmet flatt, tekket med membran, og vindu, med terrassedører, har 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 byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	66	60	6	0	15
2. etasje	49	49	0	0	32
Totalt m²	**115**	**109**	**6**	**0**	**47**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	59	57	2	Entre, gang, bad, vaskerom, walk in closet og 3 soverom.	Teknisk rom.
2. etasje	49	49	0	Stue og kjøkken.	
Totalt m²	**108**	**106**	**2**		

Kommentar til arealberegning

Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er kontrollert mot framlagte tegninger, og medtatt i bruksarealet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	**TG-1**

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
Det er byggegrunn av flossberg.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-1**

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse, Platting
Det er takterrasse med utgang fra stue. Takterrasse er tekket og det ligger carport og sportsbod. Det er platting i 1 etasje, utført i impregnert trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Det er krav til rekkverk på takterrasse.	
Takterrassen er tekket med papp.	

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Ytterdør i malt utførelse.	
Heve skyvdør på stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.5 Yttervegger

Type fasade	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
Oppsummering av yttervegger	**TG-1**

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Taktekking: Taket er tekket med takmembran over fallisolasjon.	
Konstruksjonsprinsipp	Kompakt tak
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 tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	**TG-1**
Takkonstruksjonene en lukket konstruksjon med svært begrenset tilgang for å kontrollere oppbygging/tilstand. Konstruksjonen er derfor vurdert på visuell kontroll, tilgjengelig informasjon og alder	

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Det er innvendig avløp fra taket, med overløp.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	**TG-1**

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Flatt tak
Inspisert fra	Fra bakken
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-1**

6.9 Taktekking

Type tekking	Annet
Taket er tekket med takmembran over fallisolasjon	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	**TG-1**

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
Det er i 1 etasje støpt plate mot grunn, det er trebjelkelag i etasjeskille.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**

6.11 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Det er lagt klart for påkobling av stålpipe gjennom tak.	
Er det montert ildsted?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	**TG-1**

6.12 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**

Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Integrerte hvitevarer: 2 kjøleskuffer, oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp.
Det er komfyrvakt og vannstoppesystem.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Mekanisk avtrekk på yttervegg.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.13 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

Brannvarsler i tak og brannslukker i gang.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.14 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-1**

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

6.16 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
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**
Fordelerskap er plassert på teknisk rom.	

6.17 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-1**

6.18 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
2019	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral	TG-1

6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Teknisk rom

Fundament
Plassert på gulv

Årstall
2019

Størrelse
198

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Det er balansert ventilasjon i boenheten.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Når var siste service på anlegget?
2019

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.21 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er flis på vegger og flis på gulv med varme. Malt himling.	
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?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-1**

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Dobbel servant på servantskap, dusjhjørne med innfellbare glassvegger, vegghengt toalett.	

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk tilkoblet balansert ventilasjon.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende Soverom inn mot våtsone.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.	

6.22 Våtrom: vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på vegger og flis på gulv med varme. Det er malt himling.	
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?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-1**

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Innredning med servant, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk tilkoblet ballansert ventilasjon.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom inn mot vaskerommet.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.

6.23 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.24 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.25 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.26 Utstyr på tak

Tilgjengelighet	Ikke relevant

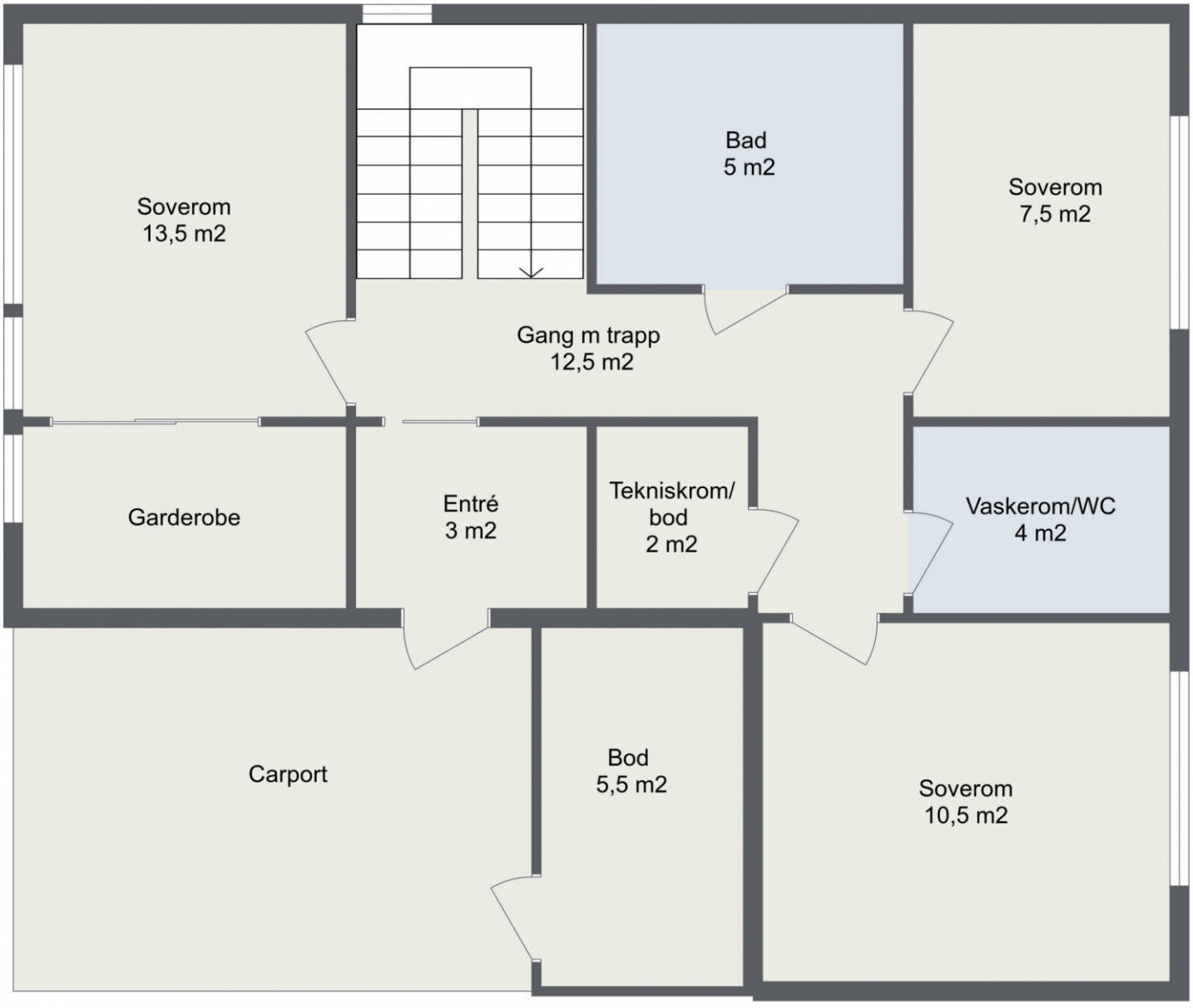
6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

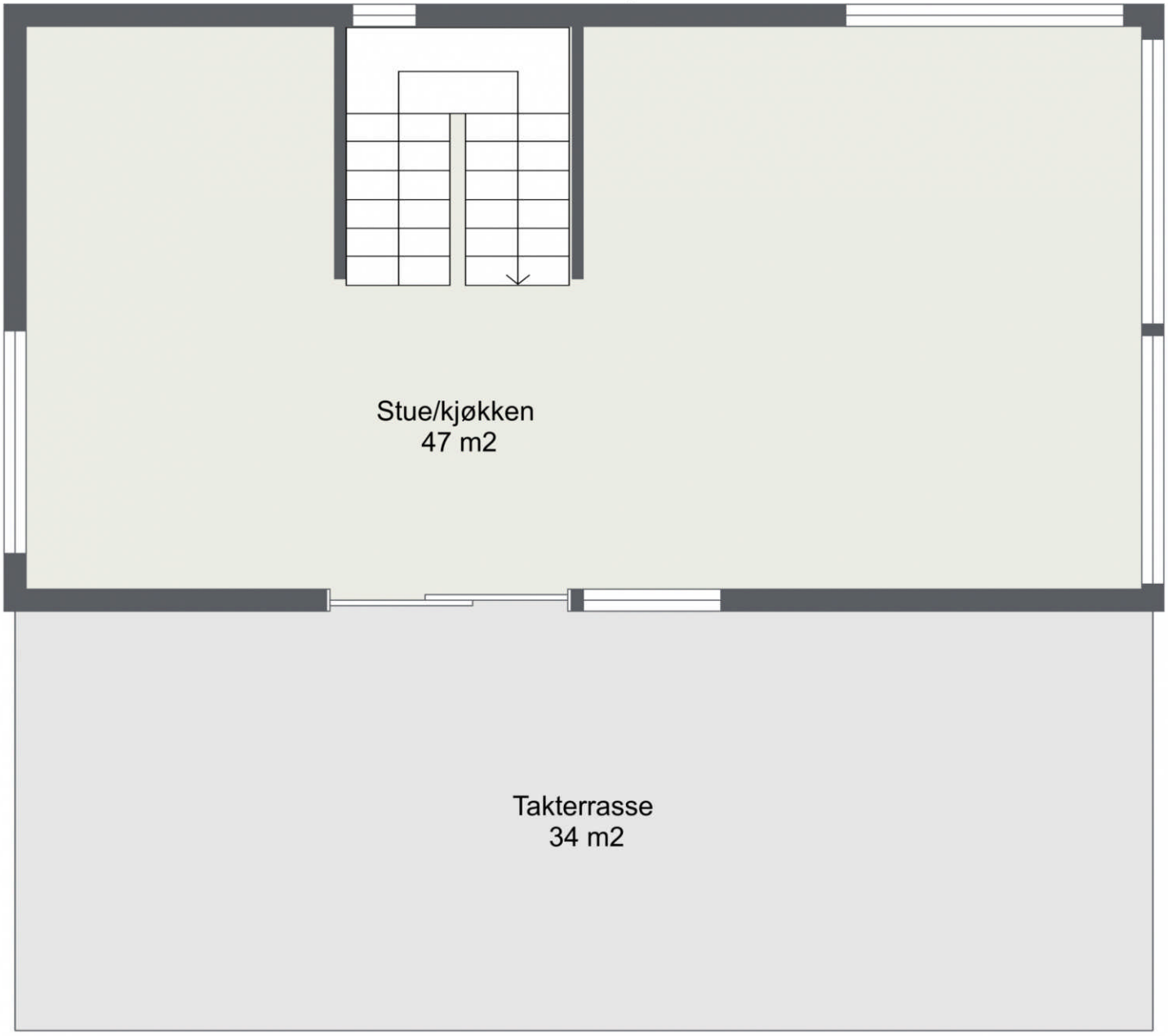
Tilgjengelighet	Ikke relevant

1. Etasje



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

2. Etasje



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

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

SPARK STUDIO AS

Falkenborgvegen 9
7044 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Torbjørn Solheim	BYGG-18/81277 oppgis ved alle henvendelser	Pia Reksen	22.06.2018

Tesliåsen, gnr. 41 bnr. 3, rammetillatelse for oppføring av enebolig type 4c felt bk 2

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	41 / 3 / 0 / 0	
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	41 / 3 / 0 / 0 300689198	
Ansvarlig søker:	SPARK STUDIO AS	
Tiltakshaver:	TESLIÅSEN HOLDING AS	
Forhåndskonferanse:		
Vurdert dispensasjon:	PLAN	Fra reguleringsbestemmelser om mønehøyde og avkjørsel

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner rammesøknaden. Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4. Vi gir dispensasjon fra reguleringsbestemmelser i plan r20100070 – Tesliåsen med tilliggende områder, etter plan- og bygningsloven § 19-2.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Trine Lill Johansen
bygningssjef

Torbjørn Solheim
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: TESLIÅSEN HOLDING AS
Kopimottaker: Olle Balstad
Kopimottaker: TRONDHEIM KOMMUNE
Kopimottaker: Morten Rognes
Kopimottaker: Nancy Irene Rydberg Sonen
Kopimottaker: Mette Bøklepp Schevik

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknad om rammetillatelse 13.03.2018. Søknaden er komplettert 04.05.2018.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme dato(er) ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder tillatelse til oppføring av enebolig.

Planstatus
Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som framtidig boligbebyggelse.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r20100070 – Tesliåsen m/tilliggende områder, trådt I kraft 30.08.2012. Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Naboer
Naboer og gjenboere er varslet. Det er kommet merknader fra eiere av Fortunalia 65, 67, 69 og 71 og fra eier av gnr. 39 bnr. 38, Trondheim kommune v/Eierskapsenheten.

<u>Nabomerknad fra eier av Fortunalia 67, eiere av Fortunalia 65, 69 og 71 har sluttet seg til dette:</u>

Merknad til dispensasjonssøknad for Tesliåsen BK2; Ref 2016028

Jeg leverer med dette mine merknader på dispensasjonssøknaden fra Spark Studio AS om dispensasjon fra § 3.7 Maksimal mønehøyde 5.8 meter over regulert innkjørsel. Samtidig anbefaler jeg Spark Studio og Trondheim kommune Byggesakskontoret til å kalle inn berørte naboer for felt BK2 til et felles møte for å øke forståelsen for utbyggingen, oppklare feilinformasjon om solforhold og påvirkning, samt diskutere veien videre for å ivareta naboer og utbyggers interesser i fellesskap.

Som en helt vanlig skattebetaler med lite kjennskap til reguleringer, utbyggingsprosjekter generelt og intensjonen bak planene den gangen de ble laget, er det vanskelig å se hva som er fornuftig å gi dispensasjon for. Men, teksten rundt en dispensasjon tilsier at fordelene skal være klart større enn ulempene, så bare det å søke om dispensasjon bør være svært viktig for i heletatt å få utført utbyggingen. Det er vanskelig å se at det er slik i dette tilfellet.

Planene til dere som utbygger har forandret seg svært mye siden jeg kjøpte Fortunalia 67 basert på planen som forelå i september 2011. Det er vanskelig å holde tritt. I fjor ble en innvilget plan for BK2 påklaget av undertegnede og fylkesmannen ga meg som klager delvis medhold i klagen basert blant annet på sjenansen utbyggingen har i forhold til eksisterende solforhold, til tross for at faktaopplysningene gitt fra dere i byggesaken fremgår for meg som tross alt bor på stedet, som feilinformering av kommunen. Likevel gjør fylkesmannen et poeng ut av at solforholdene blir mye bedre med høyden på bygg uten overbygd veranda og den utformingen og avstanden som da forelå mellom bygg 4A, 4B og 4C og tomtegrenser.

Når nå de nye skissene foreligger, har dere totalt neglisjert disse innspillene og bakgrunnen for fylkesmannen sitt delvise medhold i klagen på vedtaket. Det er nå skissert 4 hus istedenfor 3 med følgende ekstra negative endringer for meg som nabo sammenlignet med forårets plan (den var heller ikke ideell):

- Hus 4B er nå kommet 1 m nærmere husveggen min (forrige 4B var 1 m lenger unna, mens verandabygg som var rett foran meg var 2 m lenger unna). Jeg ser ingen grunn for endringen. Andre veien ville blitt bedre for kjøper og for meg som nabo.
- Husene 4A til 4D er plassert så tett at det i praksis opphever fylkesmannens krav om fjerning av takoverbygg på veranda når det gjelder solforholdene. Dere sørger for at all sol forsvinner fra min vestvendte del og samtidig skyggelegger dere i stor grad egne kjøperes veranda.
- Spredningsfare ved brann øker når avstanden nå har gått fra ca 6 m mellom husene og ned til 2 m. Denne fortettingen er HMS-messig ikke forsvarlig.
- Hus 4B er plassert kunstig nærme min eiendom og skiller seg ut fra rekka. Både 4B og 4A kan fint plasseres lenger inne på egen tomt for å skape balanse i linjene. Slik det er skissert nå presser 4A og 4B seg inn fra skrå veldig nært eksisterende bebyggelse som går i rett linje nord-syd og er parallell med nylagt vei nord-syd.
- Avstanden fra veien til vestlig husvegg har økt fra ca 8 m til 13 m for bolig 4B (måler ikke opp de andre nå). Det er store biler kan parkere der nå ☺ For min del (og flere med meg her i Fortunalia) har jeg 7 -7,5 meter fra bygning til jeg er rett ute på veien. Godkjent av kommunen og fungerer utmerket i praksis. HMS ivaretatt. Husene bør kunne flyttes mye nærmere veien (vest) enn skissert inn nå.
- Høyden på 4B er økt med 1 m (gesims) i terrenget og flyttet marginalt litt lenger sør. Ser det er enda høyere på snitt-tegningen pga valgt takkonstruksjon. 4A har tilnærmet samme plassering som i fjor og er likevel 75 cm høyere. 4C er lenger nord en 4B i fjor, men likevel høyere!

Her er det sikkert mere en fagmann kunne sett. Jeg velger i denne omgang å påpeke punktene jeg har listet opp og kommentarene i skrivet under. Å bygge 4 hus istedenfor 3 i nord – syd retning er uforsvarlig og hensynsløst. Det er ikke aktuelt å godta for min del.

Dere som utbygger bør fint kunne flytte de 3 husene (det er ikke rom for flere) slik at de er 4 m eller mer fra grensen i øst, terrenget er så lavt og flatt der de skisserte husene skal stå, at trinnfri adkomst ikke er noe problem. Lar dere innkjørsel helle slakt nedover fra veien, vil husene kunne bygges godt under 5.8 m planen selv om de flyttes nærmere veien, og jeg som nabo vil få mye mer verdi i min bolig dvs mindre tap (verdi og bruksverdi) etter utbyggingen. For meg fremgår det som åpenbart at dere som utbygger ikke ivaretar eksisterende bebyggelse og beboerne overhodet. **Jeg anmoder derfor kommunen om å sette en stopper for evige runder med dispensasjonssøknader og gå tilbake til utgangspunktet og intensjonen bak reguleringsplanen hvor naboer også var ivaretatt.** Jeg av den oppfatning at dere som utbygger har mer enn nok rom for å skape flotte og salgbare boliger i Tesliåsen BK2 ved å holde dere innenfor den opprinnelige planen, ref blant annet §3.7 og ser derfor ikke noe grunnlag for en dispensasjon.

Jeg ønsker videre at dere utfører flere sol/skyggediagram analyser slik at den reelle påvirkningen kan vises bedre. En situasjonsanalyse som viser før utbygging og en etter utbygging vil være et godt grunnlag. Det er ønskelig at det utføres sol/skyggeanalyser for brukstiden av uteareal i Trondheim, dvs fra medio april til medio september i området for Fortunalia og fra klokka 15 til klokka 21 i sommermånedene juni - august. Ved å gjøre et par itereringer hvor husene også er flyttet noen meter lenger vest og samtidig holde høyden på nybygg inn under reguleringsplanen, kan man få se den positive innvirkningen dette har for nabobebyggelsen.

Som beboer i området og potensiell kjøper av et nybygg, ønsker jeg i tillegg å tipse dere om at det ikke er fristende å kjøpe et hus som er plassert kunstig nærme naboer på alle kanter og som samtidig får skygge på verandaen fra husene foran. Dette ble bom for meg som nabo og bom for meg som potensiell kunde selv om prisen trolig går ned. Jeg ser ikke for meg å ville bo i 4B, 4C eller 4D pga tettheten.

Ansvarlig søkers redegjørelse:

Tesliåsen BK2 Boligtype 4 A, B, C og D / Gnr 41 Bnr 3
Følgebrev kommentarer nabomerknader

SPARK studio AS fikk opplysning om at naboer til BK2 hadde fått feil tegninger vedlagt i varselet.
Når dette ble oppdaget ble det sendt ut nye varsler med nye tegninger til alle naboer tilhørende feltet.

Nabomerkander:

Merknader til nabovarsel er kommet fra Nabo i Fortunalia 67, men samtlige naboer har sagt seg enige i merknaden og støtter opp under merknaden. Vedlegger alle innkommende kommentarer fra naboer.

SPARK studio kommenterer de delene som vi mener er relevante for saken.

Avstand til nabogrenser.

Naboer mener at boligene er plassert for nære nabogrenser og bær flyttes nærmere vegen.

Boligene er plassert innenfor regulert byggegrense som ligger inne på reguleringsplanen. Det er ikke søkt om dispensasjon fra grenser. SPARK studio har etter de mottatte merknader, sett på situasjonsplanen og har flyttet boligtype 4A og 4B nærmere vegen slik at avstand til nabo blir større. Vedlegger oppdaterte tegninger på dette.

Plassering i terrenget:

Naboer mener at byggene godt kunne vært plassert lavere i terreng enn slik de er prosjektert i dag.

Det er engasjert en landskapsarkitekt fra Rambøll som har utarbeidet terrengplan for hele området. Husene er plassert i terrenget i forhold til prosjektert høyde på veg, fall og avrenning på veg samt kravet til universell tilgjengelighet til inngangsplanet. SPARK studio har fulgt denne planen og mener at byggene ligger fint i terrenget.

Solforhold:

Naboer mener at ny bebyggelse kaster mye skygge på eiendommen deres og at soldiagram utsendt fra SPRAK studio ikke stemmer med deres erfaring av sol.

SPARK studio har brukt kart fra Trondheim kommune og prosjektert veg og landskapsplan som underlag for solstudier. Vi kan ikke se at vårt underlag ikke skal stemme med de faktiske forhold. Det er naturlig at situasjonen endrer seg noe når et område er under etablering. Her har store deler av skogen og terrenget blitt endret noe som kan ha innvirkning på solforhold. Våre solstudio hensyn tar ikke eksisterende vegetasjon i området eller hensyn tar fjernvirkning av landskapet rundt.
SPARK studio vedlegger oppdaterte sol diagrammer etter justering av plassering av hus 4A og 4B samt høyden på byggene.

Brann:

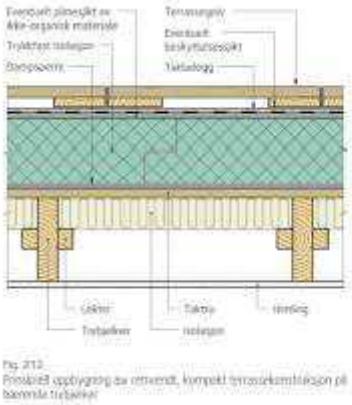
Naboer mener at avstand mellom husene ikke er HMS-messig forsvarlig.

Brannkrav mellom bygninger skal ivaretas og tilfredsstille teknisk forskrift.

Høyder:

Naboer mener høyden på husene har økt siden sist innsendt rammesøknad.

Tidligere boliger var i 3 etasjer og landskapsplanen var noe annerledes. Med en økning i avstand til veg så er nå husene plassert annerledes i terrenget for å ivareta avrenning og fall på tomten og krav til UU ved inngangspartiet. Det er søkt om dispensasjon fra kravet om maks gesimshøyde på 5.8 meter. SPARK studio mener denne bestemmelsen ikke er i tråd med fortettings politikk og ikke hensyn tar en moderne byggeteknikk. Med terrasser over beboelsesrom må man bygge terrassen som ett kompakttak.



Detalj hentet fra Byggforskserien

Denne løsningen krever mer høyde enn en normal terrasse uten beboelsesrom under. Derfor må etasjehøyden i 1.etasje være 3050mm.
Kravet til isolasjonstykkelser og krav til romhøyde må ivaretas i prosjektet. Det er tegnet boliger med flatt tak som vil være lavere enn om husene har fått saltak eller pulttak. SPARK studio har valgt den takløsningen som gir minst høyde med tanke på naboer. SPARK studio har sett på høyder og ser man kan redusere høyden i 2 etasje med 150mm. Oppdaterte tegninger vedlegges.

Bebyggelsen:

Naboer reagerer på at det nå er tegnet 4 hus kontra 3 som ble godkjent i tidligere rammesøknad og mener dette forverrer deres situasjon.

SPARK studio har fulgt bestemmelser i reguleringsplanen om en utnyttelse på %BYA på 33% og et **minimumskrav** om 8 boliger i feltet. De nye boligene er mindre, men har samme utnyttelse som tidligere prosjekt. Det er ikke søkt om dispensasjon fra denne utnyttelsen. SPARK studio mener at bebyggelsen er i tråd med reguleringsplanen når det gjelder utnyttelse.

OPPSUMMERING:

At naboer er uenig i prosjektet er ikke overraskende. En fortetting vil endre på situasjonen før og etter. Reguleringsplanen som er vedtatt har allerede vurdert konsekvenser for naboer og funnet at området er egnet for fortetting. SPARK studio ser derfor ingen grunn til at man ikke da skal kunne sette opp bygg der det er regulert til boligformål. Fortetting vil ha konsekvenser og gi en endring i situasjonen. Denne endringen har man allerede godkjent idet man vedtok planen og endret formålet til boligformål.
SPARK studio mener at bebyggelsen er i tråd med reguleringsplanen og hensynet bak den. Søknad om dispensasjon på høyder ser man mer på som en formalitet siden den er upresis i hvordan bestemmelsen skal tolken og at en høyde på 5.8 meter ikke er i tråd med fortettingspolitikken som er i Trondheim. Det å oppføre ett bygg i 2 etasjer skal være mulig når man har så lav BYA som 32% for områder.
Tegninger som er endret etter justering av plassering og høyder vedlegges og erstatter tidligere tegninger.

Nabomerknad fra eier av gnr. 39 bnr. 38, Trondheim kommune v/Eierskapsenheten:

Hei,

viser til innsendt nabovarsel for tiltak på gnr. 39 bnr. 39 og gnr. 413 bnr. 3, Tesliåsen.

Trondheim kommune, Eierskapsenheten, har forelagt nabovarselet til Kommunalteknikk, LARK som har følgende merknader:
Byggegrensen ligger kun 2 meter fra formålsgrensen mot friområde/tursti. Turstien er en del av et sammenhengende turdrag, men er kun regulert med 3 meters bredde. Tiltakene det søkes om må derfor vise at det er mulig å etablere turstien, med så jevn stigning som mulig. Det vil si at situasjonsplan og terrengsnittene også bør vise formålsgrensene og turstien. Kanskje må noen koter flyttes (spesielt kote 181) og terrengtilpasningene må skje på boligeiendommene - ikke på friområdet, da det i reguleringsplanen ikke er avsatt areal til terrengstilpasningstiltak langs turstien.

Siden det er så kort avstand mellom boligene og turstien krever vi at eiendomsgrensene markeres tydelig, med et lavt gjerde eller eventuelt hekk (hekk krever forholdsvis mye areal). Dette er viktig for å unngå uønsket privatisering, også med tanke på at fasadene har store vindusflater ut mot turstien.

Videre dialog i saken rettes til Kommunalteknikk, LARK.

Ansvarlig søkers redegjørelse:

SPARK studio har varslet naboer utsendt dato 19.12.17. Vi har mottatt en nabomerknad fra eierskapsenheten ved Trondheim kommune. Merknaden går på opparbeidelse av tursti som grenser til boligene. Vedlegger underlag jeg har mottatt fra landskapsarkitekt på foreslått terrengopparbeidelse for hele områder. I reguleringsplanen har man ikke tatt så mye høyde for eksisterende terreng. SPARK studio ser det som nødvendig å bearbeide terrenget som er i området for å få til en sammenheng mellom vegen, husene og grønnstruktur. Dialogen videre på dette vil foregå mellom kommunalteknisk sin lark og landskapsarkitekt på prosjektet.
Etter at nabovarsel ble sendt ut har høyden på husene blitt noe justert for å tilpasse seg terrenget. Se vedlagt terreng fra LARK. Plassering er det samme.

Byggesakskontorets vurdering:
Bolig 4C ligger i den søndre delen av felt BK2. Ut fra mottatt soldiagram fra ansvarlig søker ser en at Fortunalia 63 og 65 blir berørt av soltap/skygge fra bolig 4C den 21. juni fra kl. 16:00. Den 23. mars blir samme tomter også berørt men i mindre grad. Ut i fra beliggenheten i et østvendt område er solforholdene så gode som en kan forvente i et utbygd boligområde.
Byggesakskontoret vurderer at en konsekvens av utbygging i et område som Tesliåsen er at noen eiendommer ikke kan unngå å få sine solforhold berørt på enkelte tider på døgnet. Dette er ulemper som er vanskelig å unngå ved utbygging av boligområder.
Byggesakskontoret slutter seg til ansvarlig søker sin redegjørelse for plassering av de nye byggene. Se egen dispensasjonsvurdering under.

Merknader fra Eierskapsenheten:
Merknadene her går på opparbeidelse av tursti som grenser til boligene. Byggesakskontoret slutter seg til ansvarlig søkers redegjørelse. Dialogen videre på dette må foregå mellom landskapsarkitekter hos Kommunalteknikk her og hos utbygger. Det må tas høyde for at terreng må bearbeides for å få sammenheng mellom tursti, husene og grønnstruktur.

Dispensasjon
Det er søkt om dispensasjon fra bestemmelse om regulerte innkjørsler for Tesliåsen.

Plan- og bygningsloven § 19-2 krever at hensynene i bestemmelsen, eller hensynene i formålsbestemmelsen, ikke blir vesentlig satt til side. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

I plan er det bare satt av to avkjørsler til hvert av feltene BK2 og BK3. I bestemmelsene står det at det skal etableres minimum 8 boliger i hvert av feltene. Det er ikke satt av plass til eller prosjektert inn en parallell veg til de nye boligene. Planen viser lite fleksibilitet når det gjelder bl.a. adkomst til tomtene. Kjørevegen i feltet har en stigning på 1:12 og det står i reguleringsbestemmelsene at bebyggelsen skal ha trinnfri adkomst til 1. etasje. Dette kan løses ved å ha en adkomst for hver bolig. En får da mulighet til å snu på egen tomt. Ut fra hensynet til trafikksikkerheten er dette en bedre løsning enn å skulle kjøre eller rygge foran andre boliger. Siktforholdene er relativt gode i området og det er regulert inn fortau på motsatt side av tilkomstvegen til boligene i BK3. I denne saken synes fordelen ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene. Hensynene i reguleringsbestemmelsene det dispenseres fra synes ikke vesentlig tilsidesatt.

På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret dispensasjon fra bestemmelser i reguleringsplan r20100070 Tesliåsen m/tilliggende områder. Dispensasjonen gjelder fravik av krav om kun to avkjørsler fra felt BK2. Det kan da etableres egen avkjørsel til bolig 4C.

Byggeprosjektet
Det søkes om rammetillatelse til oppføring av boligtype 4C i Tesliåsen boligområde. I felt BK2 er det tenkt bygget 4 eneboliger av denne typen. Boligene er i 2 etasjer og har flatt tak med et overbygget inngangsparti. Det er tenkt takterrasse over inngangspartiet. Kledningen er liggende vestlandspanel som beises i en lys farge. Under terrasse er det tenkt stående mørk kledning. Vinduer og beslag er sorte. Søker mener dette vil gi et moderne og stramt uttrykk. På tomten er det plass til parkering av to biler. Det er prosjektert egen adkomst til tomta. Ansvarlig søker har redegjort for at krav til uterom i KPA er oppfylt. Det er vedlagt søknaden et eget utomhus-regnskap som viser minste uterom på bakken 25 m² og uterom terrasse 33,5 m².

På bakgrunn av vurderingen over godkjenner Byggesakskontoret søknaden.

Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.

Foretak med ansvarsrett
Kommunen skal påse at de angitte ansvarsområdene dekker tiltaket og er plassert i riktige tiltaksklasser. Aktuelle foretak har innsendt erklæring om ansvarsrett i tråd med hva som anses som dekkende for nødvendige fagområder for å fatte vedtak i saken. Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan til grunn for godkjenning.

Ansvarlige foretak skal sørge for at arbeidene blir gjennomført etter bestemmelser i plan- og bygningsloven.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter
Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Rekkefølgekrav
Vi viser til rekkefølgekravene i reguleringsplanen. Byggesakskontoret forutsetter at ansvarlig søker og andre aktuelle aktører har gjort seg kjent med disse, og planlegger fremdriften i byggeprosjektet etter dette.

Ildsted
Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

Vilkår for tillatelsen
Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Du kan ikke ta i bruk bygget før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på:
www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse.

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 Fylkesmannen 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 KOMMUNE
Byggesakskontoret

SPARK STUDIO AS

Falkenborgvegen 9
7044 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Torbjørn Solheim	BYGG-18/81277 oppgis ved alle henvendelser	Pia Reksen	24.01.2019

Tesliåsen , godkjent igangsettingstillatelse for oppføring av bolig 4c felt bk 2

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	41/73/0/0	
Ansvarlig søker:	SPARK STUDIO AS	
Tiltakshaver:	TESLIÅSEN HOLDING AS	
Vurdert dispensasjon:	PLAN	Dispensasjon fra rekkefølgebestemmelse om skolekapasitet

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner igangsettingssøknaden.

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4. Vi gir dispensasjon fra reguleringsbestemmelser i plan r2010070 – Tesliåsen m/tilliggende områder, etter plan- og bygningsloven § 19-2.

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

Torbjørn Solheim
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: TESLIÅSEN HOLDING AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknad om igangsettingstillatelse 03.12.2018. Søknaden er komplettert 07.01.2019.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme datoer ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder igangsetting av resterende deler av tiltaket for oppføring av 4 boliger i felt BK2 i Tesliåsen.

Det er gitt igangsettingstillatelse for utstikking, graving og grunnarbeider den 09.05.2017. Første rammetillatelse er gitt 21.02.2017 i delegasjonssak FBR 12U 597/17.

Det er gitt ny rammetillatelse 21.06.2018 i delegasjonssak BYGG-18/81280-6.

Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan r20100070 – Tesliåsen m/tilliggende områder.

Plan- og bygningsloven § 19-2 krever at hensynene i bestemmelsen, eller hensynene i formålsbestemmelsen, ikke blir vesentlig satt til side. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Ansvarlig søkers argumentasjon:

Eiendommen omfattes av reguleringsplan r20100070.
Det er fra denne reguleringsplanen det søken om dispensasjon fra punkt:

§ 8 Rekkefølgebestemmelser

- *§ 8.1 Tiltak for utbygging av boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.*

Det er allerede gitt tillatelse for tiltak på eiendommen 09.05.17. På dette tidspunktet var det ikke snakk om at skolekapasiteten var sprengt for Solbakken skole og det ble ikke etterspurt dokumentasjon på dette.
Tekst hentet ut fra møtereferat INNKALLING, RÅDMANNSFORUM – 02.06 2017
Fredag 02. juni 2017 kl. 1100-1400
Saksbehandler: Bård Eidet
BARNESKOLER
Brundalen og Berg skoler ble utvidet i 2016 og 2017. Innen 2020 må det avklares om Eberg skole skal utvides, eller om det skal opprettes en ny skolekrets med skole på Brøset.
For å ivareta høy prognose blir det nødvendig med både utvidelse av Eberg og ny skole/skolekrets. Dersom Eberg utvides, kan vurdering av ny skole og skolekrets muligens utsettes til etter 2030. Ved vekst i boligområdene på Sæterbakken / Fortunalia bør det vurderes om Solbakken skole skal utvides.

Slik vi tolker referatet og de tilbakemeldingene vi har fått rundt tidspunkt det ble søkt om IG så var ikke kapasiteten sprengt på Solbakken skole.
Reguleringsplanen var godkjent i bystyret 30.08.12 og dette området har lenge vært en del

av fortettingsplanen til Trondheim kommune. Det ar allerede gitt IG for etablering av infrastruktur og IG for grunnarbeid og utstikking på store deler av utbyggingsområdet. Det er uheldig for utbygger at bygge prosessen stopper opp midt i bygging.

På bakgrunn av dette mener SPARK studio at det bør gis dispensasjon fra denne bestemmelsen.

Byggesakskontorets vurdering:
Det søkes om dispensasjon fra rekkefølgefølgebestemmelser om tilstrekkelig skolekapasitet i plan r20100070 – Tesliåsen m/tilliggende områder. § 8.1 lyder: *« Tiltak for utbygging av boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet».*

Det er per dags dato ikke tilstrekkelig skolekapasitet i området og det søkes om dispensasjon fra dette rekkefølgekravet.
Første igangsettingstillatelse, for graving og grunnarbeider, ble gitt i 2017. Skolekapasiteten var da ikke definert om ikke tilstrekkelig. Siden arbeidene er igangsatt er det uheldig at det blir stopp underveis.

Byggesakskontoret kan på delegasjon gi dispensasjon for inntil 4 boenheter. Det er også sendt forespørsel om uttalelse til Rådmannens fagstab.
Da det her allerede er gitt tillatelse til igangsetting av grunnarbeider så anser vi at fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene.

På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret dispensasjon fra rekkefølgebestemmelser om skolekapasitet i reguleringsplan r20100070 – Tesliåsen m/tilliggende områder. Dispensasjonen gjelder for 4 boliger, bolig 4a – 4d.

Foretak med ansvarsrett
Kommunen skal påse at de angitte ansvarsområdene dekker tiltaket og er plassert i riktige tiltaksklasser. Aktuelle foretak har innsendt erklæring om ansvarsrett i tråd med hva som anses som dekkende for nødvendige fagområder for å fatte vedtak i saken. Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan til grunn for godkjenning.

Ansvarlige foretak skal sørge for at arbeidene blir gjennomført etter bestemmelser i plan- og bygningsloven.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter
Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

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

Rekkefølgekrav
Vi viser til rekkefølgekravene i reguleringsplanen. Byggesakskontoret forutsetter at ansvarlig søker og andre aktuelle aktører har gjort seg kjent med disse, og planlegger fremdriften i byggeprosjektet etter dette.

Bygg- og anleggsavfall
Det må sendes inn sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer at avfallet er riktig disponert før vi kan gi ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1 og TEK17 § 9-9.

Ildsted
Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

Vilkår for tillatelsen
Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Du kan ikke ta i bruk bygget før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på:
www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse.

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 Fylkesmannen 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.

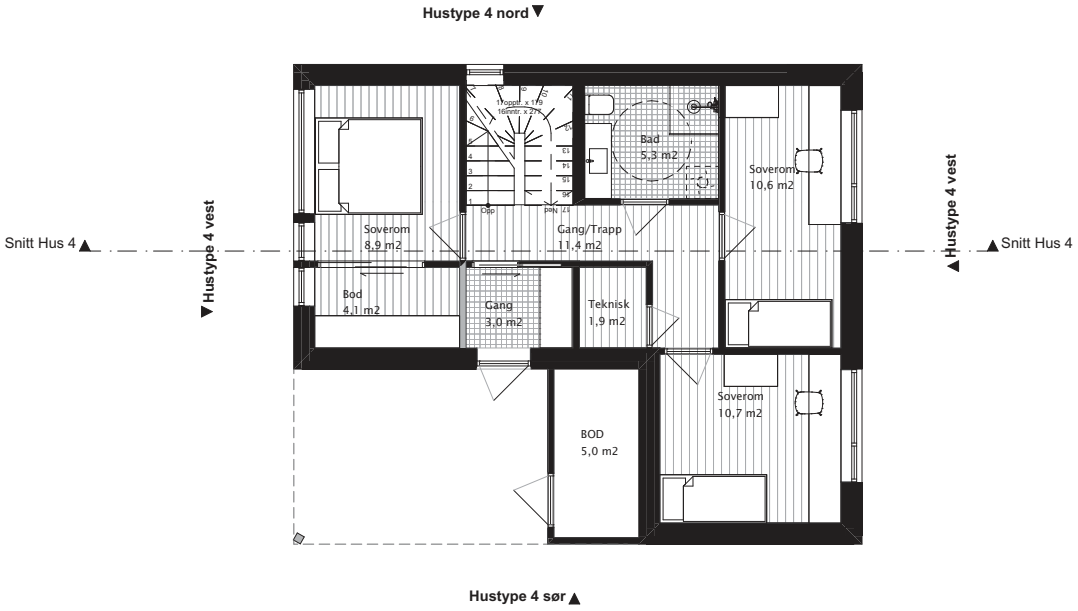
Klagen må undertegnes.

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.

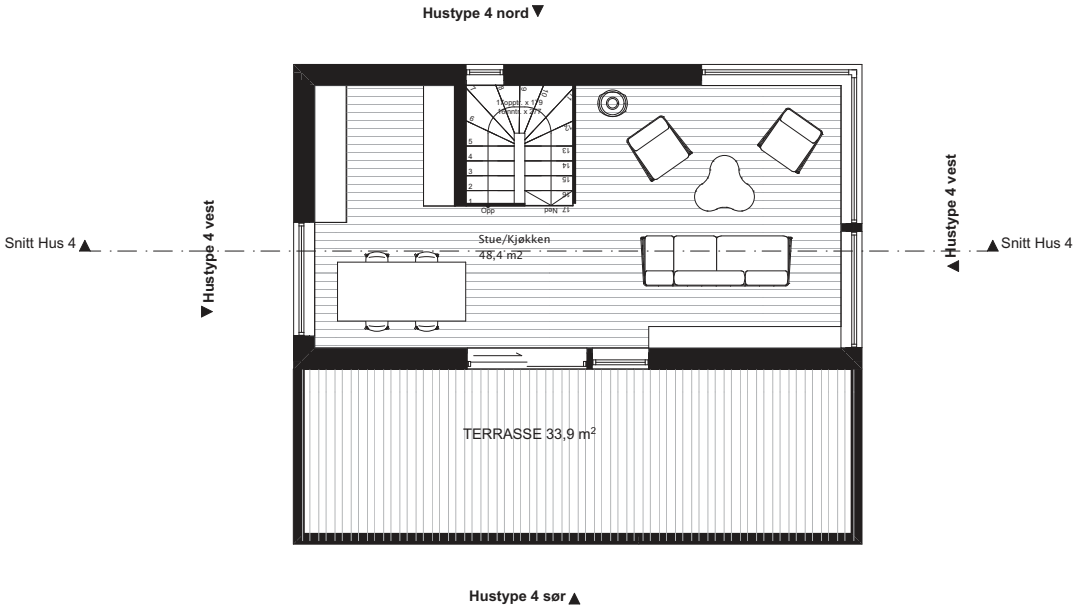
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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

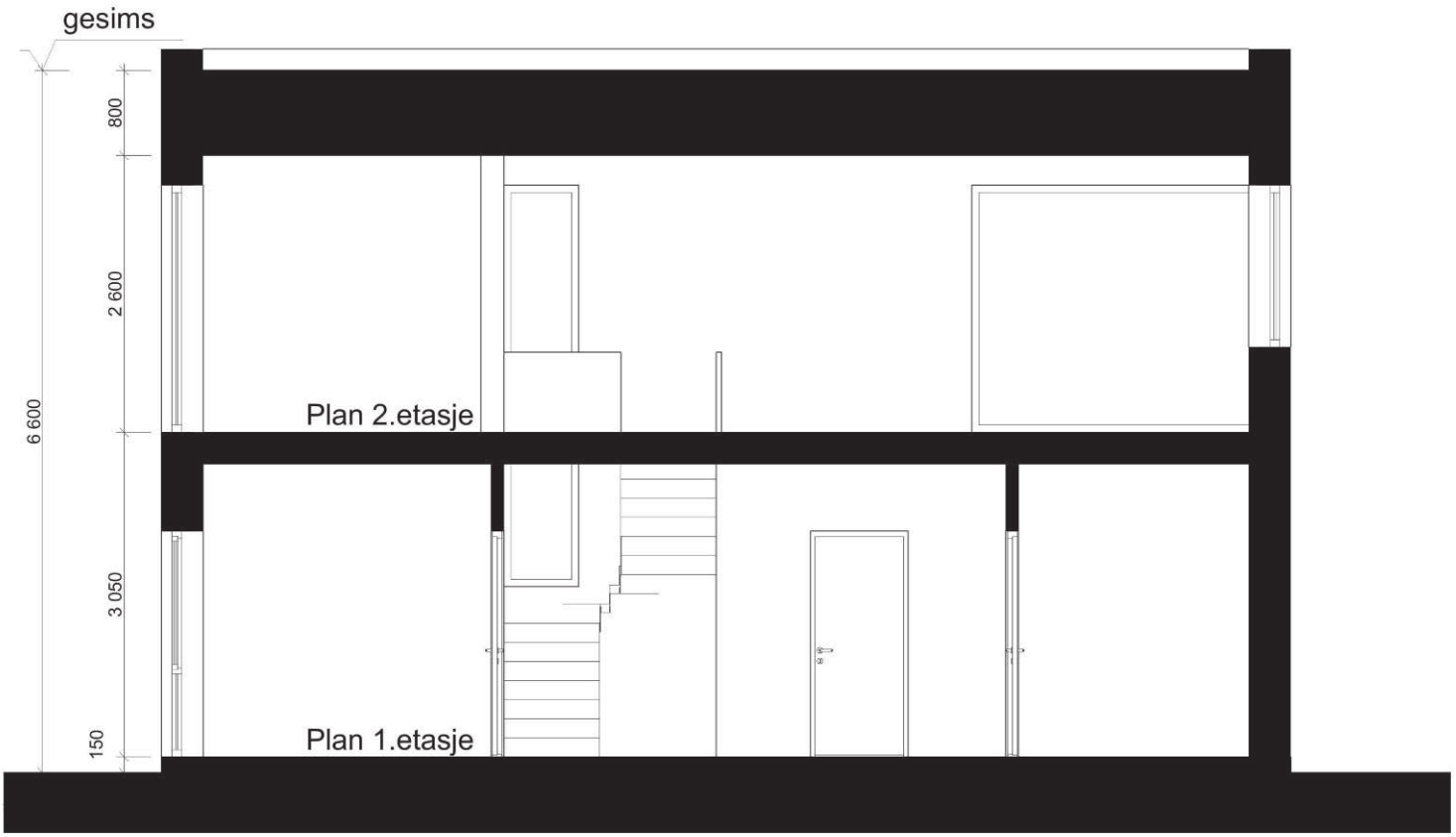
Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om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



Prosjekt Tesliåsen Byggetrinn 1	Fase **Rammesøknad**		Type tegning: **Boligtype 4C Plan 1.etasje**	Dato 12.03.18	SPARK studio
Tiltakshaver Tesliåsen AS	Gnr./Bnr.: **41/3**	Prosjektnummer: **2016028**		Målestokk **1:100**	



Prosjekt Tesliåsen Byggetrinn 1	Fase **Rammesøknad**		Type tegning: **Boligtype 4C Plan 2.etasje**	Dato 12.03.18	SPARK studio
Tiltakshaver Tesliåsen AS	Gnr./Bnr.: **41/3**	Prosjektnummer: **2016028**		Målestokk **1:100**	



Prosjekt Tesliåsen Byggetrinn 1	Fase **Rammesøknad**		Type tegning: **Snitt A Hus 4C**	Dato 12.03.18	SPARK studio
Tiltakshaver Tesliåsen AS	Gnr./Bnr.: **41/3**	Prosjektnummer: **2016028**		Målestokk **1:50**	



Fasade øst



Fasade nord



Fasade sør



Fasade vest

Prosjekt Tesliåsen Felt BK3	Fase **Rammesøknad**		Type tegning: **Fasader Bolig 4**	Dato 12.03.18	SPARK studio
Tiltakshaver Tesliåsen AS	Gnr./Bnr.: [illegible]	Prosjektnummer: **2016028**		Målestokk **1:100**	

nye boliger BK2 og BK3 ENDRET A21.pln, A40-09 Fasader Bolig 4, 100%, 13.03.2018 11:09

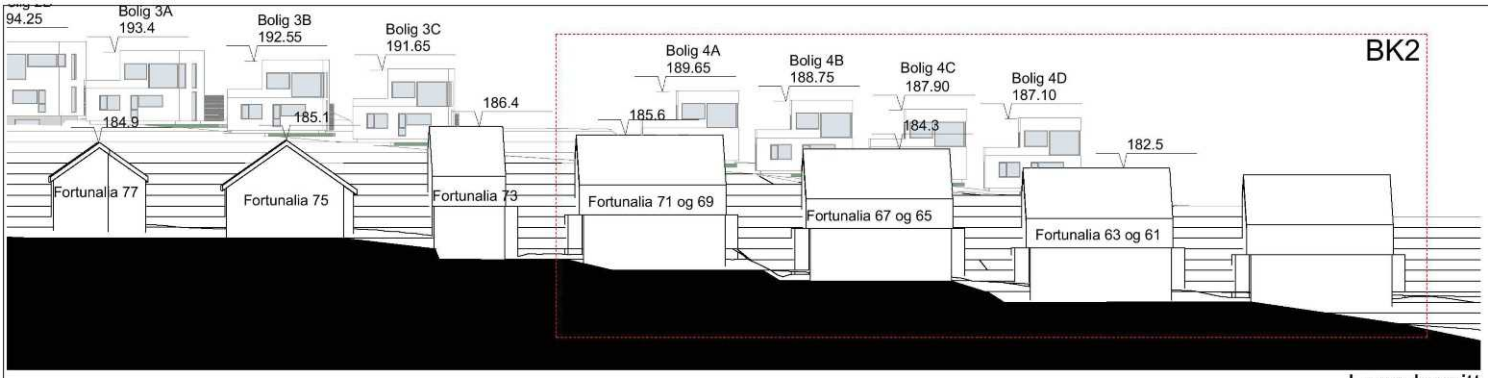


OPPRISS GATE

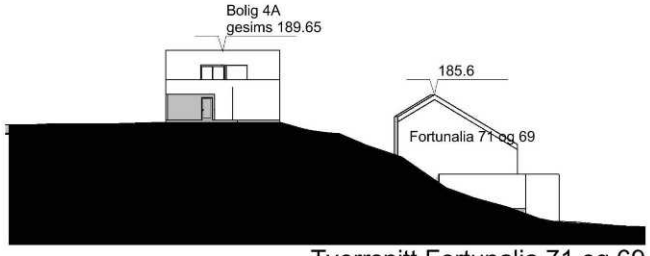


OPPRISS HAGE

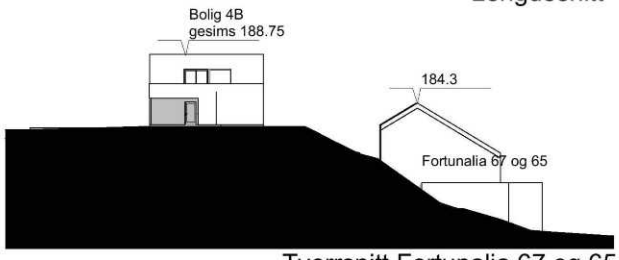
Prosjekt Tesliåsen Byggetrinn 1	Fase **Rammesøknad**		Type tegning: **Oppriss Boligtype 4**	Dato 12.03.18	SPARK studio
Tiltakshaver Tesliåsen AS	Gnr./Bnr.: **41/3**	Prosjektnummer: **2016028**		Målestokk **1:200**	



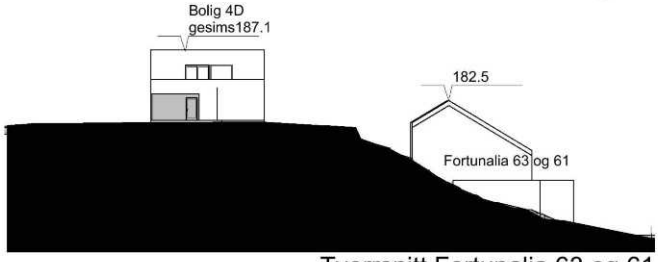
Lengdesnitt



Tverrsnitt Fortunalia 71 og 69



Tverrsnitt Fortunalia 67 og 65



Tverrsnitt Fortunalia 63 og 61

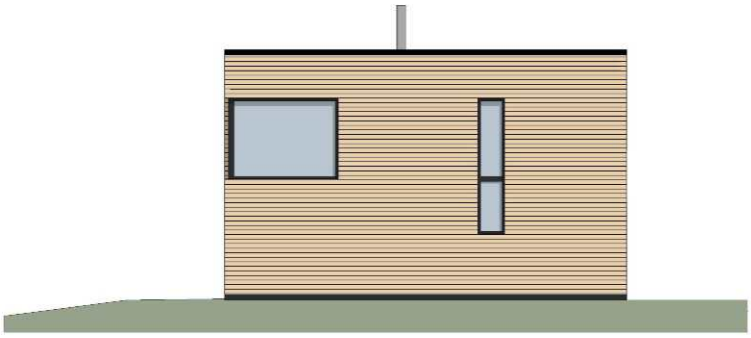
Prosjekt Tesliåsen Byggetrinn 1	Fase **Rammesøknad**		Type tegning: **Terrengsnitt BK2**	Dato 12.03.18	SPARK studio
Tiltakshaver Tesliåsen AS	Gnr./Bnr.:	Prosjektnummer: **2016028**		Målestokk **1:500**	



Prosjekt Tesliåsen Byggetrinn 1	Fase **Rammesøknad**		Type tegning: **Snitt A Hus 4A**	Dato 03.05.18	SPARK studio
Tiltakshaver Tesliåsen AS	Gnr./Bnr.: **41/3**	Prosjektnummer: **2016028**		Målestokk **1:50**	



Fasade øst



Fasade nord



Fasade sør

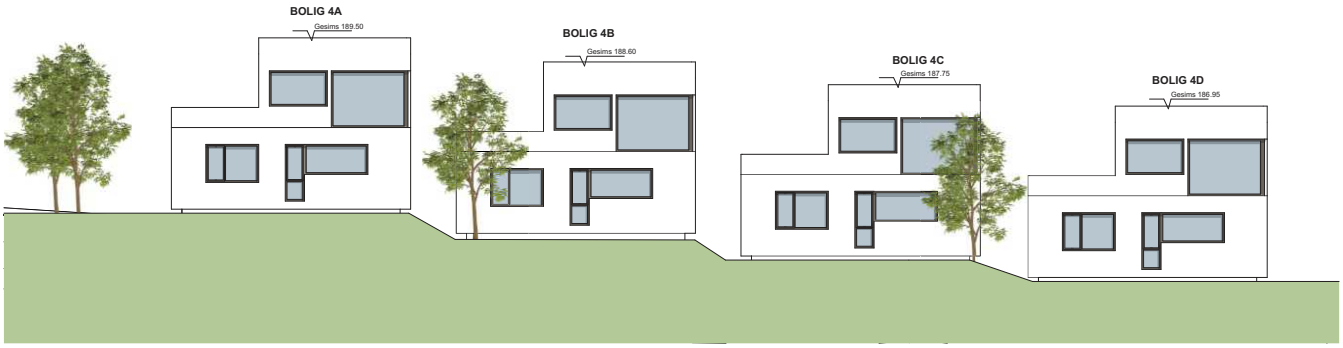


Fasade vest

Prosjekt Tesliåsen Felt BK3	Fase **Rammesøknad**		Type tegning: **Fasader Bolig 4**	Dato 03.05.18	SPARK studio
Tiltakshaver Tesliåsen AS	Gnr./Bnr.: **41/3**	Prosjektnummer: **2016028**		Målestokk **1:100**	

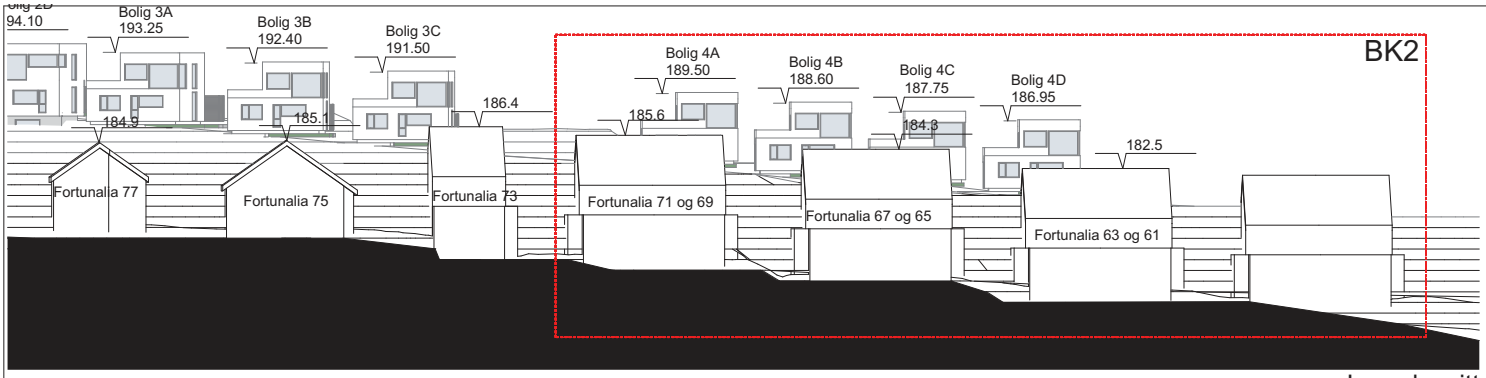


OPPRISS GATE

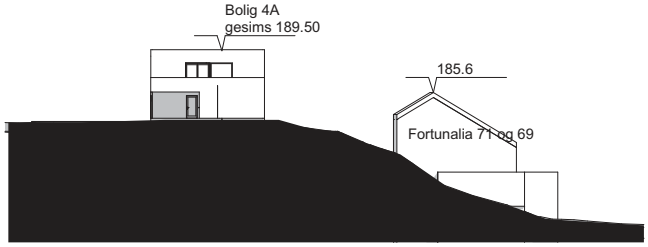


OPPRISS HAGE

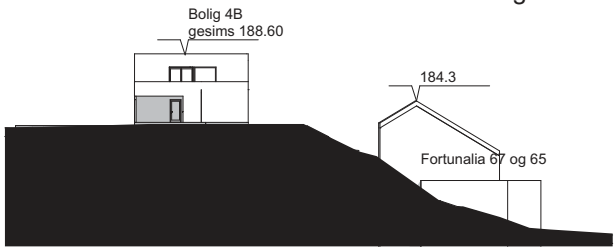
Prosjekt Tesliåsen Byggetrinn 1	Fase **Rammesøknad**		Type tegning: **Oppriss Boligtype 4**	Dato 03.05.18	SPARK studio
Tiltakshaver Tesliåsen AS	Gnr./Bnr.: **41/3**	Prosjektnummer: **2016028**		Målestokk **1:200**	



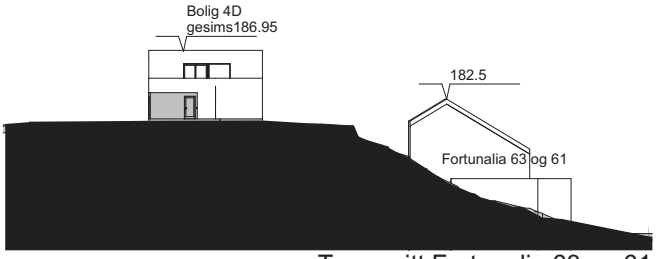
Lengdesnitt



Tverrsnitt Fortunalia 71 og 69



Tverrsnitt Fortunalia 67 og 65



Tverrsnitt Fortunalia 63 og 61

Prosjekt Tesliåsen Byggetrinn 1	Fase **Rammesøknad**		Type tegning: **Terrengsnitt BK2**	Dato 03.05.18	SPARK studio
Tiltakshaver Tesliåsen AS	Gnr./Bnr.:	Prosjektnummer: **2016028**		Målestokk **1:500**	

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

SPARK STUDIO AS

Falkenborgvegen 9
7044 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Torbjørn Solheim	BYGG-18/81277 oppgis ved alle henvendelser	Pia Reksen	12.11.2019

Tesliåsen 44, ferdigattest for bolig 4c felt bk 2

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	41/73/0/0
Bygningsnummer:	300689198,
Ansvarlig søker:	SPARK STUDIO AS
Tiltakshaver:	TESLIÅSEN HOLDING 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

Torbjørn Solheim
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: TESLIÅSEN HOLDING AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 23.11.2019.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-18/81277-6.

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 Fylkesmannen 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.

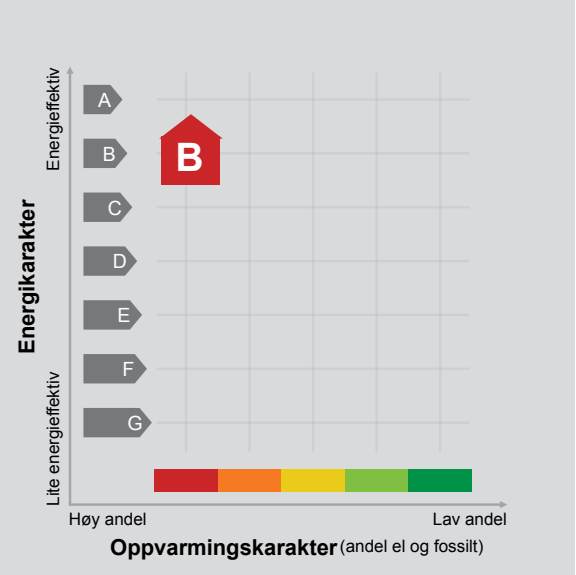
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Tesliåsen 44
Postnummer	7059
Sted	JAKOBSLI
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	41
Bruksnummer	73
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300689198
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-140851
Dato	26.06.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Luft kort og effektivt
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Vask med fulle maskiner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2019
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	109
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

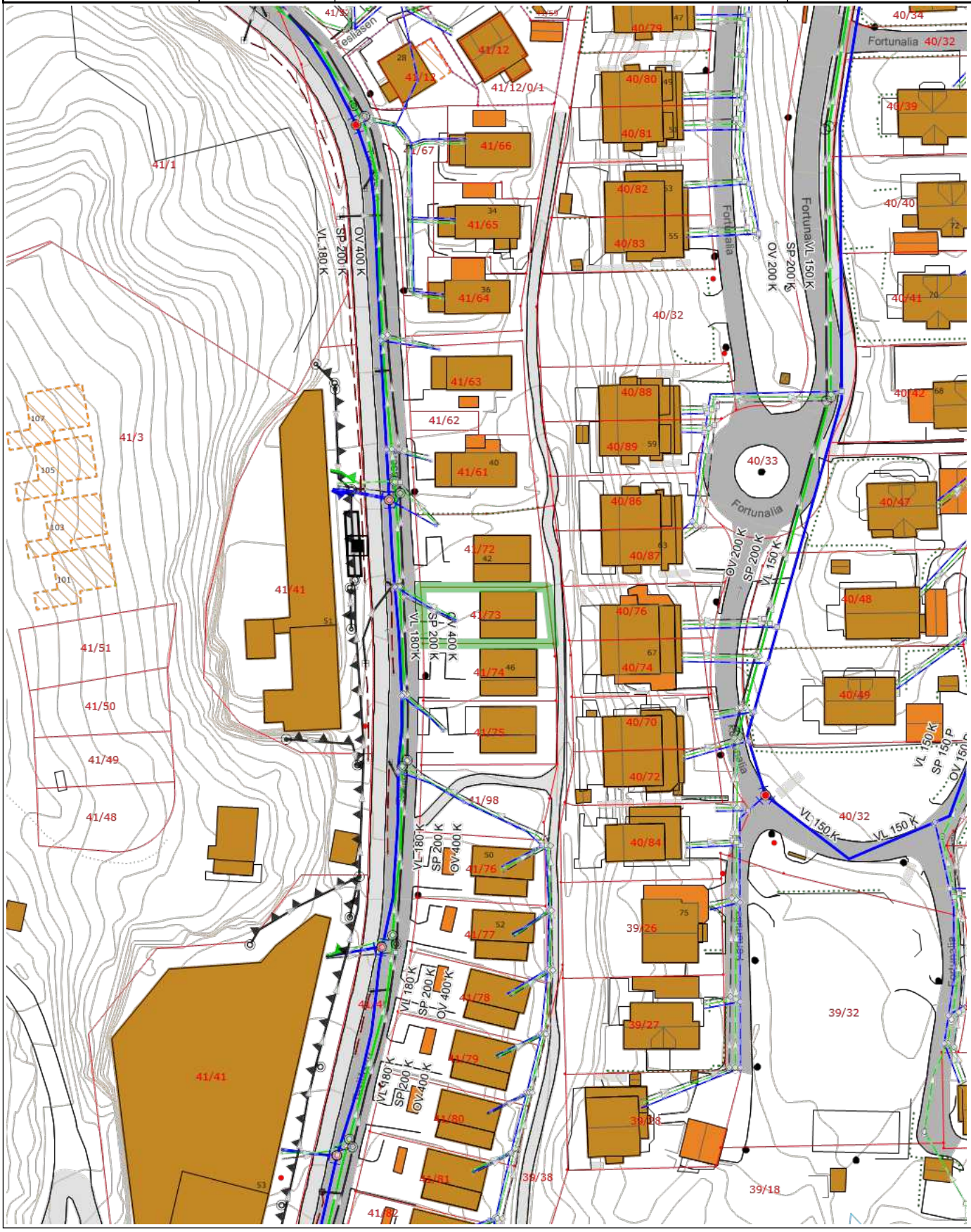
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

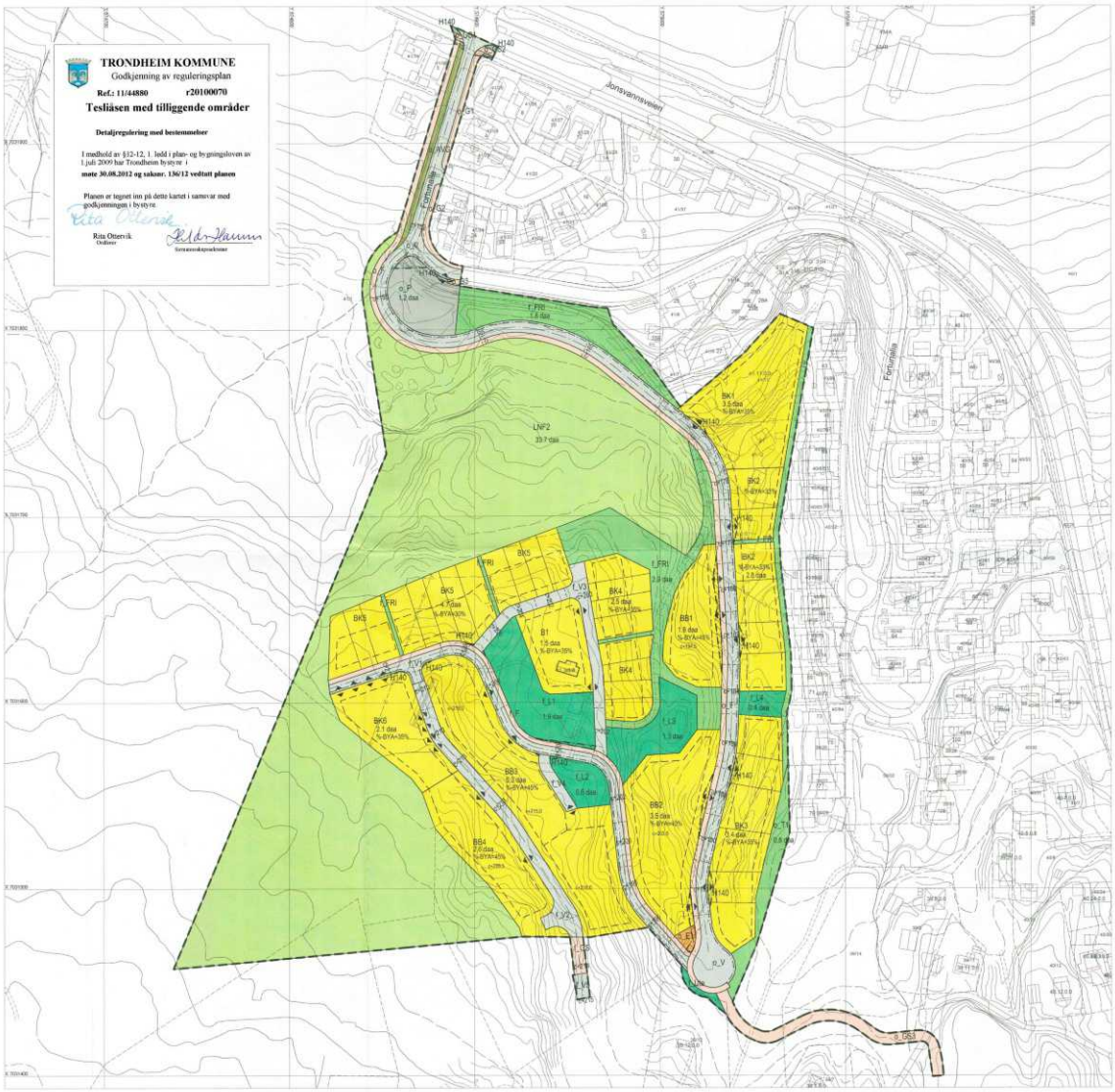
Eiendom:	Gnr: 41	Bnr: 73	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tesliåsen 44 7059 JAKOBSLI			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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



TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan
Ref.: 11/44880 **r20100070**

Tesliåsen med tilliggende områder

Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009 har Trondheim bystyre i
møte 30.08.2012 og saksnr. 136/12 vedtatt planen

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyre.

Rita Ottervik
Ordfører

Sekretariatsleder/sekretær

TEGNFORKLARING PBL av 2008

§ 12-5, AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse (1110)
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (1112)
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (1113)
- Energianlegg (1510)
- Uteoppholdsareal (1600)
- Lekeplass (1610)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gang- og sykkelveg (2015)
- Gangveg (2016)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- Parkeringsanlegg (2080)

3. Grønnstruktur
- Turveg (3031)
- Frområde (3040)

5. Landbruks-, natur og friluftsområder
- Landbruksformål (5110)

§ 12-6, HENSYNSSONER

§ 11-8a jf §12-6
- a 1) Sikringssone frisikt (140)

Juridiske linjer og symboler

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert høyde
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert senterlinje veg
- Grense hensynssoner
- Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen
- Avkjørsel

Koordinatsystem UTM sone32 euref 89 — Kartuttrekk pr. dato: 28.02.2011
Høydereferanse: Trondheim lokal — Kilde: Trondheim kommune — Ekv. 1m

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av

Tesliåsen
med tilliggende områder

MÅLESTOKK:
1:1000 (A1)

REVISJONER	DATO	SIGN	REVISJONER	DATO	SIGN
Rev. A	08.04.11	VN	Til sluttbehandling	06.06.12	bm/TK
Rev. B	16.06.11	VN			
Rev. C	05.08.11	VN			
Rev. D	05.09.11	VN			
Rev. E	29.02.12	VN			

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Behandlet etter UBY	28.09.2011	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	04.10.2011	
Offentlig ettersyn	10.10.2011 - 24.11.2011	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	26.06.2012	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	16.08.2012	
Godkjent bystyret	30.08.2012	

Planen er fremmet av:
Fortunalia Utbyggingsselskap AS
Homebergvegen 9
7038 Trondheim

Planen er utarbeidet av:
panark as
Tillates tilknyttet gt 1, 7012 Trondheim
tlf. 73 82 29 84 fax. 73 50 82 34

Reguleringsplan nr:
r20100070

Kommunens saksnr:
10/26976, 11/44880

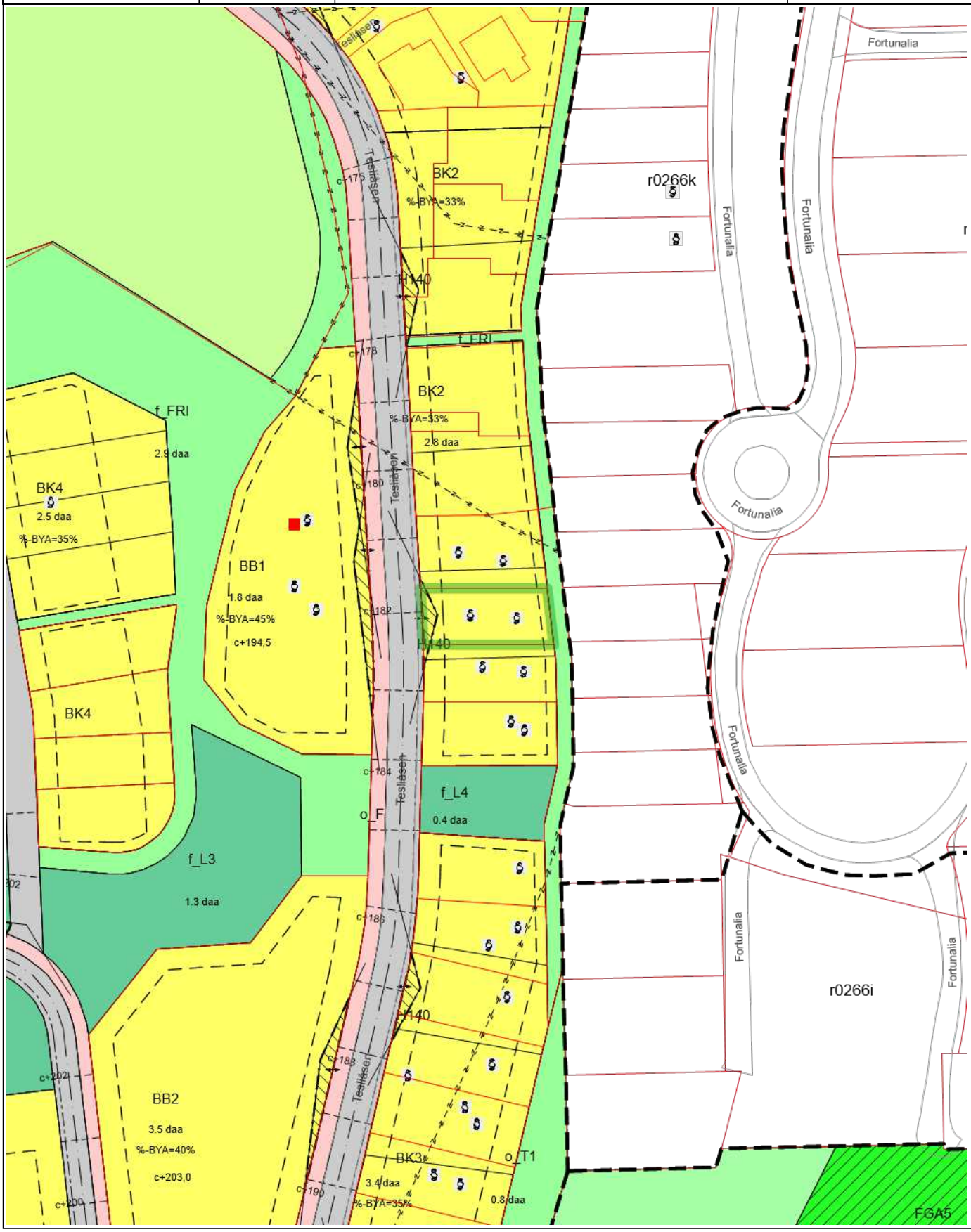
DATO: 20.01.2011

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 41	Bnr: 73	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tesliåsen 44 7059 JAKOBSLI			
Annen info:				

Trondheim

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


Plan dispensasjon punkt


Avslag dispensasjon


RpFormålGrense


RpGrense


RpSikringGrense

Avkjørsel - både inn og utkjøring


Regulert tomtegrense


Eiendomsgrense som skal oppheves


Byggegrense


Regulert senterlinje


Frisiktlinje


Regulert kant kjørebane


RpRegulertHøyde


Turveg


Felles avkjørsel


Felles grøntareal


Frisikt


Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse


Boligbebyggelse-blokkbebyggelse


Lekeplass


Kjøreveg


Fortau


Turveg


Friområde


Landbruksformål



18.06.2025 09:00:18


41/73 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
41 / 41
41 / 62
41 / 61
41 / 72
41 / 73
41 / 74
41 / 75
41 / 40
41 / 98
40 / 88
40 / 89
40 / 86
40 / 87
40 / 76
40 / 77
40 / 74
40 / 75
40 / 70
40 / 71
39 / 103
40 / 72
40 / 73
40 / 84
1
2
3
4
5
23,90
24,58
5,13
5,59
10,77
7031600
575100
50m
N=7031587.6
18.06.2025 09:00:18

Areal og koordinater

Areal: 259,10 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7031633,88 Øst: 575054,64

Ytre avgrensning

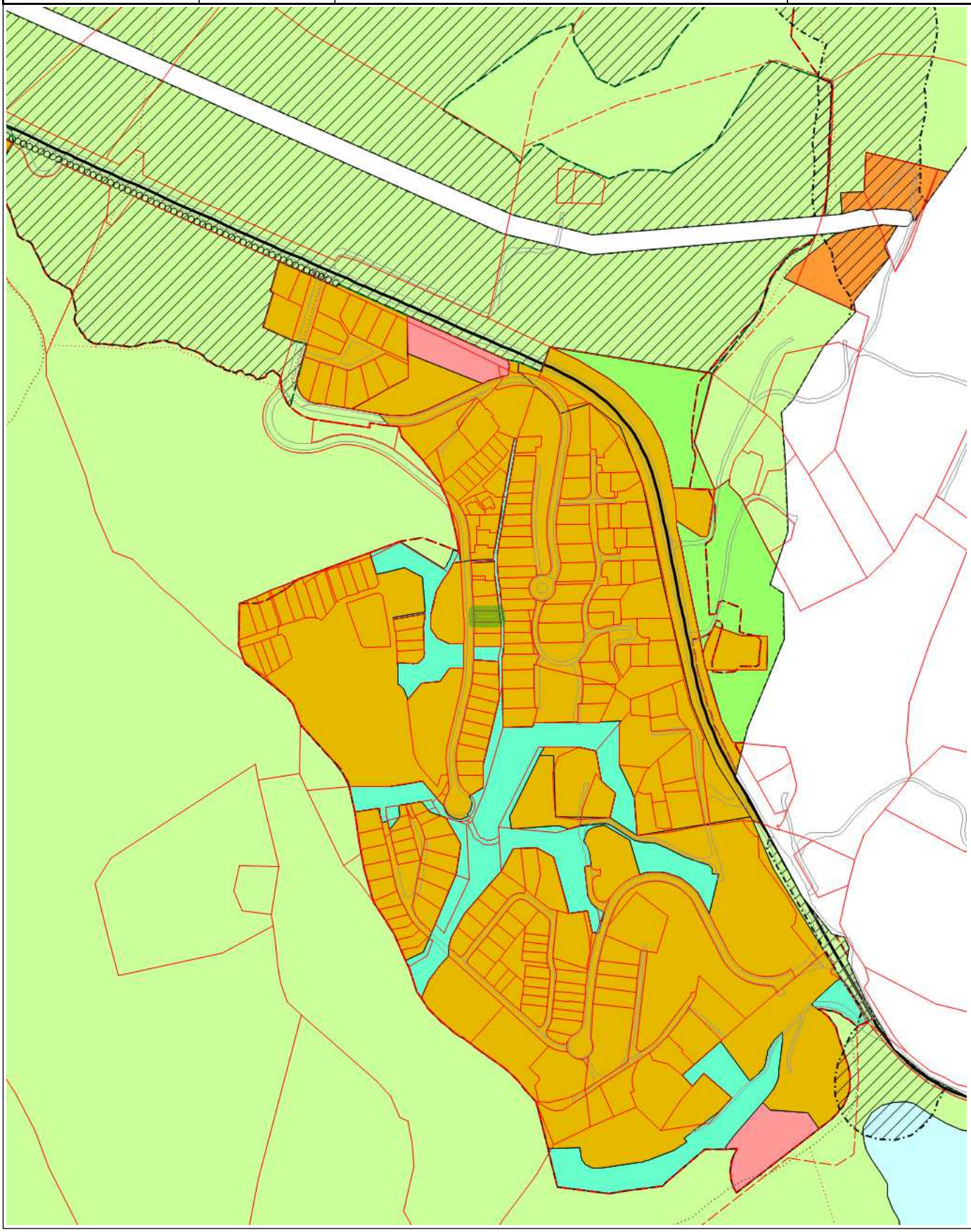
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7031639,23	575042,23	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			23,90	Ikke hjelpelinje		10	
2	7031639,23	575066,13	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			10,77	Ikke hjelpelinje		10	
3	7031628,53	575067,36	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			24,58	Ikke hjelpelinje		10	
4	7031628,53	575042,78	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	202,00
			5,59	Ikke hjelpelinje		10	
5	7031634,11	575042,53	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			5,13	Ikke hjelpelinje		10	

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 41	Bnr: 73	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tesliåsen 44 7059 JAKOBSLI			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Område med innsigelse
- Nedslagsfelt drikkevann
- Område for grunnvannsforsyning
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Hensyn friluftsliv (marka)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Byggegrense - marka
- Byggegrense - grønn strek
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Blå/grønnstruktur
- LNFR
- Framtidig LNFR
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm

Planident: r20100070
Arkivsak:11/44880

Detaljregulering av Tesliåsen
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 06.06.2012
Dato for godkjenning av Bystyret : 30.08.2012

§ 1 AVGRENSNING

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

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

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

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

Grønnstruktur:
- -Turveg (o_T1)
- -Friområde (f_Friområde)

LNF-område:
- -Landbruk

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

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

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

3.4 Boligbebyggelse felt B1
Maksimal mønehøyde 5,8 meter over regulert innkjørsel.
Minimum antall boliger: 3

3.5 Boligbebyggelse felt BK1
Maksimal mønehøyde 5,8 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
Bebyggelsen skal ha trinnfri adkomst til 1. etasje.
Feltet skal ha adkomst fra o_V.
Minimum antall boliger: 10

3.6 Boligbebyggelse felt BK2
Maksimal mønehøyde 5,8 meter over regulert innkjørsel.
Bebyggelsen skal ha trinnfri adkomst til 1. etasje.
Feltet skal ha adkomst fra o_V.
Minimum antall boliger: 8

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

3.7 Boligbebyggelse felt BK3
Maksimal mønehøyde 5,8 meter over regulert innkjørsel.
Bebyggelsen skal ha trinnfri adkomst til 1. etasje.
Feltet skal ha adkomst fra o_V.
Minimum antall boliger: 8

3.8 Boligbebyggelse felt BK4
Maksimal mønehøyde 5,8 meter over regulert adkomstveg.
Bebyggelsen skal ha trinnfri adkomst til 1. etasje og ha for alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.
Feltet skal ha adkomst fra f_V3.
Minimum antall boliger: 8

3.9 Boligbebyggelse felt BK5
Maksimal mønehøyde 5,8 meter over regulert adkomstveg.
Bebyggelsen skal ha trinnfri adkomst til 1. etasje og tilrettelegges for alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.
Feltet skal ha adkomst fra f_V3 eller f_V1.
Minimum antall boliger: 12

3.10 Boligbebyggelse felt BK6
Maksimal mønehøyde 5,8 meter over regulert innkjørsel ved adkomst fra f_V1.
Maksimal mønehøyde 8,3 meter over regulert innkjørsel ved adkomst fra f_V2.
Feltet skal ha adkomst fra f_V1 eller f_V2.
Minimum antall boliger: 8

3.11 Boligbebyggelse felt BB1
Maksimum antall parkeringsplasser på bakkenivå: 6
Feltet skal ha adkomst fra o_V.
Minimum antall boliger: 14

3.12 Boligbebyggelse felt BB2
Feltet skal ha adkomst fra o_V.
Maksimum antall parkeringsplasser på bakkenivå: 10
Minimum antall boliger: 20

3.13 Boligbebyggelse felt BB3
Maksimum antall parkeringsplasser på bakkenivå: 10
Feltet skal ha adkomst fra f_V1 eller f_V4
Minimum antall boliger: 40

3.14 Boligbebyggelse felt BB4
Maksimum antall parkeringsplasser på bakkenivå: 8
Feltet skal ha adkomst fra f_V2
Minimum antall boliger: 28

3.15 Energianlegg, felt o_E
Nettstasjon skal plasseres innenfor området.

3.16 Lekeplass (f_L1-4), felles
Området er felles for alle boligfelt i planområdet.
Lekeplasser opparbeides med lekeapparater, område tilrettelagt for ballspill(f_L1) og anlegg tilpasset både små og større barns lek.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveger (f_V1-V2-V3/-V4) felles adkomstveger
Kjøreveg skal være felles for tilliggende boligfelt, også for tilliggende felt i området Sæterbakken.

4.2 Kjøreveg (f_V2) felles adkomstveg
Innenfor regulert vegareal skal det være opparbeidet fortau/gangveg med bredde 2,0 m så lenge vegen fungerer som adkomstveg til felt i området Sæterbakken.

4.3 Kjøreveg (o_V) offentlig
Veiarealet skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen.

4.4 Fortau (o_F), til offentlig veg
Fortau skal opparbeides med bredde 3,0 m og i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen.

4.5 Fortau (f_F) til felles adkomstveg (f_V2)
Fortau opparbeides med bredde 2,5 m.

4.6 Gang/sykkelveg (o_GS1-3) offentlig
Gang- og sykkelvegen skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med detaljplan

godkjent av kommunen.

4.7 Gang/sykkelveg (f_GS)

Gang/sykkelvegen skal være felles for alle boliger innenfor planområdet.
Gang og sykkelveien kan brukes som midlertidig kjøreveg som adkomst for tilliggende planområde Sæterbakken (planid R0266n) inntil ny hovedadkomst til Sæterbakken er godkjent og etablert.

4.8 Annen veggrunn

Annen veggrunn langs Jonsvannsveien, skal være offentlige.

4.9 Midlertidig forhold for gjennomkjøring i planområdet

Kjøreveger i planområdet skal fungere som midlertidig gjennomkjøring fra Tesliåsen fra veg f_V4 via f_GS til Felt B4 i Sæterbakken (plan R0266n).

4.10 Offentlig parkeringsplass og tekniske anlegg (o_P)

Arealet skal benyttes til parkeringsanlegg for turbruk.
Det kan også etableres fordrøyningskammer og midlertidig pumpestasjon for vanntilførsel innenfor området. Lav beplantning av stedegne arter kan tillates.

4.11 Skjæringer og fyllinger

Etter opparbeiding skal skjæringer og fyllinger tilsås og beplantes med stedlige arter.

4.12 Avfallshåndtering

Det skal etableres avfallssug som skal betjene planområdet.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Turveg (o_T1-2)

Arealet er en del av gjennomgående offentlig turdrag regulert i plan for tilliggende område.

5.2 Friområde (f_Friområde), felles

Området er felles for alle boligfelt i planområdet.

5.3 Vegetasjon

I planens grønne områder skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares.

§ 6 LNF- OMRÅDER

6.1 Gjerde for sikring

Før det gis brukstillatelse til boliger i planområdet skal det være satt opp gjerde i overkant av steinbruddet og i overkant av fjellskjæring for adkomstveg.

§ 7 KRAV TIL ANLEGGSFASEN

7.1 Anleggsperioden

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

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

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

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Tiltak for utbygging av boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

8.2 Før det gis igangsettingstillatelse for boliger, skal det foreligge plan for opparbeidelse av fellesområdene. Planen skal inneholde et regnskap som viser forholdet mellom uterom på privat og felles uteareal for hele planområdet. Fellesområdene skal være opparbeidet før det kan gis ferdigattest.

8.3 Før boliger i planområdet tas i bruk skal det være etablert sikker skoleveg og sikker kryssing av Jonsvannsvegen ved Sæterbakken.

8.4 For hvert trinn i utbyggingen skal det, før boligene tas i bruk, sikres sikker tilgang til opparbeidet lekeareal.

8.5 Veger skal opparbeides samtidig som boligfeltene som har regulert adkomst til dem og skal være ferdig før første ferdigattest for bolig.

8.6 Før boliger i planområdet tas i bruk skal krysset mellom Jonsvannsvegen og Fortunalia sikres.

8.6.1 Siktforholdene i krysset mellom Fortunalia og Jonsvannsvegen skal være tilstrekkelig både fra veg og gang- og sykkelveg.

8.7 Midlertidig gjennomkjøring fra Tesliåsen fra veg f_V4 via f_GS til Felt B4 i Sæterbakken (plan R0266n) skal opphøre når ny hovedadkomst til Sæterbakken er godkjent og etablert.

8.8 Avfallsug skal være etablert før første ferdigattest for bolig.

8.9 Før tiltak settes i gang, skal bebyggelse beskyttes mot støy i henhold til notat 3 fra Multiconsult datert 25.05.2012.

8.10 Før det gis igangsettingstillatelse for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det foreligge godkjent plan for flytting og endring av bekkeløp. Planen skal godkjennes av Trondheim kommune.

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

Vedlegg: Notat 3 fra Multiconsult datert 25.05.2012.

Vedtekter

§ 1 Foreningens navn

Foreningens navn er: Tesliåsen Velforening

§ 2 Formål

Foreningen har til formål å:
Ivareta deltakernes felles interesser i drift og vedlikehold av fellesarealer og anlegg, samt tilliggende fellesarealer og friareal.

Formålet skal oppnås gjennom følgende aktiviteter:

- Rydding av alle fellesarealer før 17. mai
-
-
-
-

§ 3 Organisasjonsform

Foreningen er en frittstående juridisk person med medlemmer, og er selveiende. At den er selveiende innebærer at ingen, verken medlemmer eller andre, har krav på foreningens formue eller eiendeler, eller er ansvarlig for gjeld eller andre forpliktelser.

§ 4 Medlemmer

Alle beboere fra krysset Fortunalia - Tesliåsen til vendehammer ved Tesliåsen 68. Alle medlemmer må være betalende medlemmer, og det er kun boligeier som kan være medlem. Ikke leietakere i boenhet / bolig. Det er i avsteming kun en gjeldende stemme for hver boenhet.

§ 5 Rettigheter og plikter knyttet til medlemskapet

Alle medlemmer har rett til å delta på årsmøte, har stemmerett og er valgbare til tillitsverv i foreningen. Medlemmer som skylder kontingent for mer enn ett år, har ikke stemmerett eller andre rettigheter, og styret kan stryke dem som medlem av foreningen.

Medlemmene plikter å forholde seg til vedtak som er fattet av årsmøte.

§ 6 Årsmøte

Årsmøtet, som holdes hvert år, er foreningens høyeste myndighet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall stemmeberettigede medlemmer som møter, og alle medlemmer har én stemme. Møteleder velges av årsmøtet.

Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak, for å være gyldig, være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

Årsmøtet innkalles av styret med minst en måneds varsel, direkte til medlemmene eller ved kunngjøring i pressen. Forslag som skal behandles på årsmøtet skal være sendt til styret senest to uker før årsmøtet. Fullstendig saksliste må være tilgjengelig for medlemmene senest en uke før årsmøtet.
Årsmøtet kan ikke behandle forslag som ikke er oppført på sakslisten, med mindre 3/4 av de fremmøtte krever det.

§ 7 Årsmøtets oppgaver

Årsmøtet skal

- behandle årsmelding
- behandle revidert regnskap
- behandle innkomne forslag
- fastsette kontingent
- vedta budsjett
- velge
    - leder og nestleder
    - styremedlemmer
    - varamedlemmer
    - revisor

§ 8 Ekstraordinære årsmøter

Ekstraordinære årsmøter blir avholdt når styret bestemmer det, eller minst 1/3 av medlemmene krever det.

Innkalling skjer på samme måte som for ordinære årsmøter, med minst 14 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte kan bare behandle og ta avgjørelse i de sakene som er kunngjort i innkallingen.

§ 9 Styret

Foreningen har et styre på 5 medlemmer. Styret er høyeste myndighet mellom årsmøtene. Styret skal holde møte når styreleder eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

Styret skal

- iverksette årsmøtebestemmelser
- oppnevne eventuelle komiteer, utvalg eller personer som skal gjøre spesielle oppgaver, og utarbeide instruks for disse
- administrere og føre nødvendig kontroll med foreningens økonomi i henhold til gjeldende instrukser og bestemmelser
- representere foreningen utad

Styret kan fatte vedtak når et flertall av styrets medlemmer er til stede. Vedtak fattes med flertall av de avgitte stemmene.

§ 10 Signaturrett

Det er "styret i felleskap" som innehar signaturrett.

§ 11 Vedtektsendring

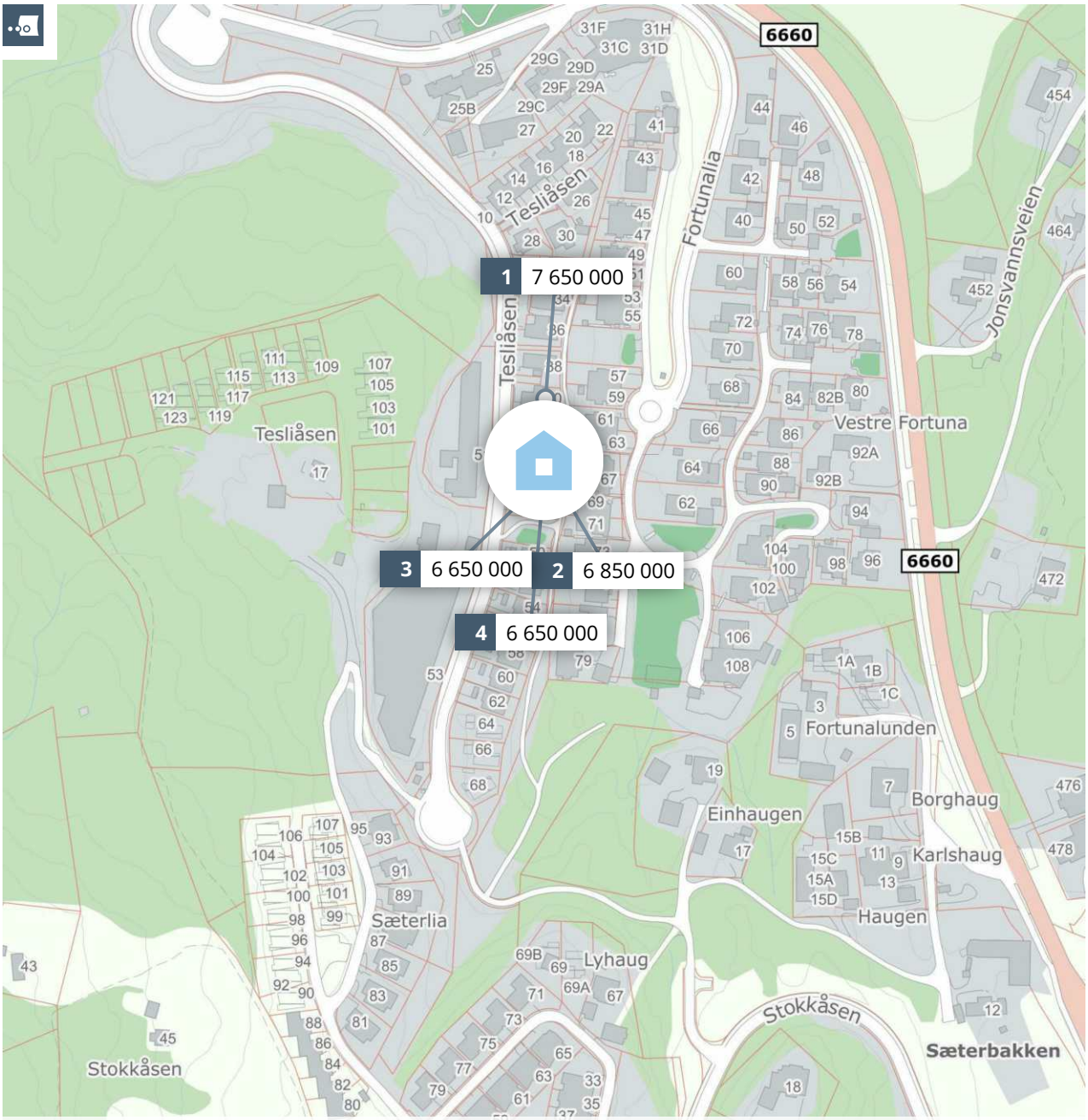
Endringer av disse vedtektene kan bare gjøres på ordinært eller ekstraordinært årsmøte etter å ha vært på sakslisten, og det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

§ 12 Oppløsning

Oppløsning av foreningen kan bare behandles på årsmøte, og krever 2/3 flertall.

Foreningens formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse tilfalle det formål foreningen arbeider for å fremme, ved at nettoformuen blir gitt til en ideell organisasjon som årsmøte bestemmer.

Ingen medlemmer har krav på foreningens midler eller andel av disse.



Meglers verdivurdering

TESLIÅSEN 44

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 02.08.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Leif Zahl.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Tesliåsen 44, 7059 JAKOBSLI

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2019

GNR 41 BNR 73 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS JONSVATNET 1

Verdivurdert til

6 790 000

-	6 790 000	62 294
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	109 m²	6 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					259 m²	
Byggeår					2019	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tesliåsen 40				13.05.2025	7 490 000	**7 650 000**	0	7 650 000	**59 766**
	128 m²	2020	344 m²	4 sov						
2	Tesliåsen 44				08.06.2023	6 290 000	**6 850 000**	0	6 850 000	**67 157**
	102 m²	2019	259 m²	3 sov						
3	Tesliåsen 46				12.11.2024	6 490 000	**6 650 000**	0	6 650 000	**60 455**
	110 m²	2019	266 m²	3 sov						
4	Tesliåsen 48				22.05.2025	6 490 000	**6 650 000**	0	6 650 000	**56 838**
	117 m²	2019	303 m²	3 sov						

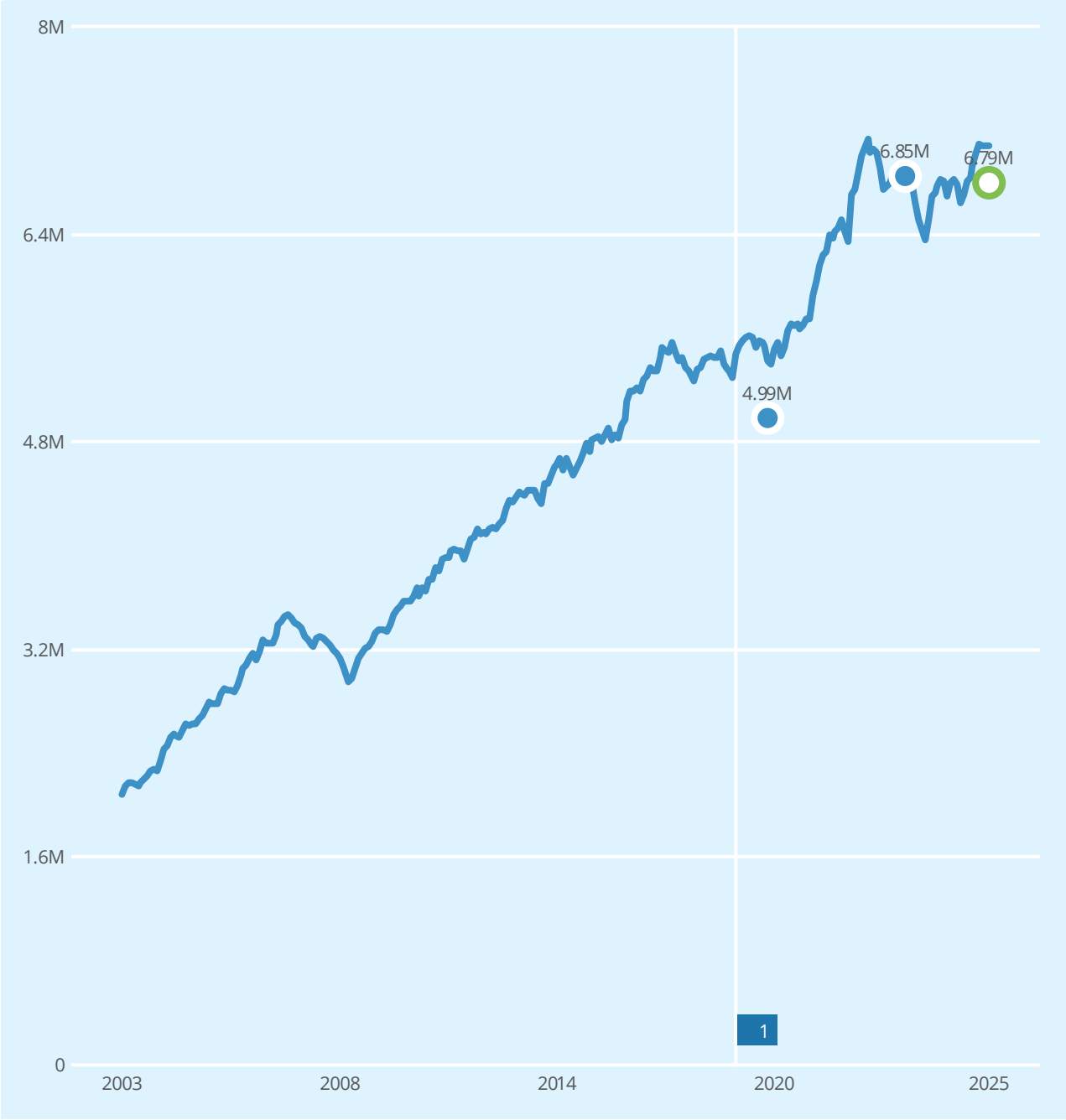
Lekker enebolig fra 2019 med fantastisk utsikt, privat takterrasse, hage og carport. Famlievennlig felt rett ved marka.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
30.05.2023	08.06.2023	11.12.2023	6 290 000	6 850 000	0	6 850 000
20.11.2019		20.11.2019	-	4 990 000	-	4 990 000

Eneboliger til salgs i 7059 JAKOBSLI nå

5
eneboliger til salgs

9.3M
9.0M
8 752 000 Prisantydning i snitt
8.4M
8.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
84
dager

Eneboliger solgt i 7059 JAKOBSLI siste 9 mnd

10
eneboliger solgt

9 050 000 Prisantydning i snitt
9 046 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
17
dager

for 0.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

62 294 Tesliåsen 44 Totalpris 6 790 000
47 396 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd
42 803 Østbyen bydel i snitt siste 9 mnd

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Tesliåsen 44, 7059 Jakobsli
Gnr. 41, Bnr. 73, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114251076

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Leif Zahl

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 470 17 231

E-post: leif.zahl@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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