

Velkommen til

Parallellen 25, 7081 Sjetnemarka

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Parallellen 25
7081 Sjetnemarka

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 090 000,-
Omkostninger	kr	78 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 168 340,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	2 527,-

BRA/BRA-i	66 / 60 m²
Soverom	1
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2006

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Marthe Alvilde Frantzen
Eiendomsmegler

+47 938 25 260
marthe.frantzen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Parallellen 25, 7081 Sjetnemarka

Registerbetegnelse
Gnr. 323, Bnr. 2290, Snr. 34, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 090 000,-
Omkostninger	kr	78 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 168 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 189 409,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 77 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 10 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-
Gebyr forhåndsprøving Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS kr 7 769,-

Sum omkostninger kr 78 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kommunale avgifter for september 2025 var på kr. 1.044,-. Det er 12 termiener i året. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 2 527,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader brøkfordelt 2 067
Kabel-tv og internett 459
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid harinngått.

Forretningsfører
Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS*
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold.

Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven. De er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside

Areal
BRA - i: 60 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 66 m²
TBA: 6 m²

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

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

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

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

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

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

Antall soverom
1

Eierform
Eierseksjon

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

Boligtype
Leilighet

Parkering
Det medfølger ikke parkeringsplass. Dagens eier leier en utvednig biloppstilingsplass på sameiets tomt. På plassen er det montert elbil-lader.

Seksjonseiere som verken har tildelt parkeringsplass i parkeringskjeller, eller uteparkering i tun & kan søke styret om leie av utendørs parkeringsplass ved tun A. Seksjonseiere med flere biler kan også fremme slik søknad.

Styret har mulighet til å selge disse parkeringsplassene til seksjonseiere i sameiet. Prisen er fastsatt til kr. 130 000 per parkeringsplass. Dersom vedkommende i forkant har leid parkeringsplassen fra sameiet skal totalt innbetalt leiesum trekkes fra kjøpesummen.

Retningslinjer for tildeling av parkeringsplasser i tun § kriteriene har følgende rekkefølge:
1. Behovsprøving: Kan være på grunnlag av helsemessige årsaker
2. Hvis alle plasser er opptatt og en med dokumentert behov trenger plass, må den som har 2 plasser gi fra seg den ene
3. Ansiennitet: den med høyest ansiennitet forfordeles

Sameiets eiendom
Gnr. 323, Bnr. 2290, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 7 370 m². Felles tomt for sameiet.

Byggeår
2006 ifølge takstmann.

Innhold
Etasje 1: Entre/gang, bad, stue, kjøkken og soverom. Innvendig bod. Kjeller: Leiligheten disponerer også en sportsbod i kjeller.

Standard
Primærrom.
Entre/gang:
Laminat på gulv, malte flater på vegg og malt himling

Kjøkken:
Parkett på gulv, malte flater og malt panel på vegger, himlingsplater.
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp og stekeovn.

Stue:
Parkett på gulv, malte flater og malt panel på vegger, himlingsplater.
Det er vedovn, utgang til balkong. Integrerte høyttalere i vegg og himling.
Downlights i himling.

Soverom:
Parkett på gulv, malte flater og malt panel på vegger, himlingsplater.

Bad:
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Veggene har fliser. Taket er malt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Beliggenhet
Sjetnemarka er en bydel sørøst i Trondheim som ligger omtrent 10 kilometer sør for sentrum. Med sin nærhet til Trondheim sentrum, et rikt tilbud av servicefunksjoner, kultur- og aktivitetstilbud, skole og barnehager har Sjetnemarka blitt et meget populært boligområde for personer i alle aldre. Bebyggelsen i Sjetnemarka består av eneboliger, tomannsboliger, rekkehus, samt leiligheter. Sjetnemarka fremstår som et rolig- og barnevennlig område.

Kultur- og aktivitetstilbud:
For de aktive byr Sjetne IL på organiserte idretter som fotball, håndball, friidrett, innebandy, ski, m.m. Sjetne IL har rundt 1.500 medlemmer fordelt i de forskjellige avdelingene. Flere treningssenter som bl.a. 3T Rosten, Impulse og Fresh Fitness like i nærheten. Gode kulturelle tilbud like i nærheten med blant annet teaterlag, sangkor, Sjetne Horn og Ompa (Voksenkorps) samt frivilligsentral med utlån av sportsartikler m.m.

Sjetne Kunstgress gir gode muligheter for ballsport og lek. Sjetnemarka har flere friområder som er populære rekreasjons- og lekeområde for både store og små. I tillegg har flere boligområder felles lekeplasser for de minste. Sjetnemarka grenser også til flotte turområder som fint kan benyttes til gå- og joggetur på sommerstid og ski på vinterstid.

Skoler og barnehager:
Av skoletilbud i Sjetnemarka finnes Sjetne barne- og ungdomsskole. For videregående opplæring ligger Tiller videregående skole og KVT på Østre Rosten, like ved City Syd på Tiller. I tillegg finnes det flere barnehager i nærheten.

Servicefunksjoner:
Sjetnemarka og Tiller byr på et rikt tilbud av butikker og kjøpesentra. Av nærbutikker ligger Coop Prix like ved Sjetne skole. På Tiller, like i nærheten, finnes kjøpesentra City Syd, StorM og TillerTorget hvor man finner alt man trenger i det daglige, og litt mer. I tillegg er finnes det kjente varehus som bl.a. Elkjøp, Lefdal, Staples, XXL, Jula og Biltema. Av dagligvarebutikker finnes det Coop Obs på City Syd, Rema 1000, Bunnpris, Meny og Kiwi. I tillegg til servicetjenester som bilverksted, bilforhandlere, legesenter, tannlege og mye mer.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til kart på gulesider/1881/Google maps samt vedlagte kart i salgsoppgaven.

Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Bygget er oppført med hovedkonstruksjon i tre (yttervegger av bindingsverk), utvendige flater med stående trepanel, etasjeskillere av betong og pulttak utvendig tekket med betongtakstein.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest den 20.12.2006.

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring.

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

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

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

Internett- og tv-leverandør
TV og Internett er inkludert i felleskostnadene. Sameiet har tegnet kollektiv avtale for kabel tv/internett med Telia. Det er mulig å bestille ekstra tv kanaler og høyere hastighet på bredbånd. Denne utvidelsen av abonnementet faktureres direkte til eier.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Utleie av seksjon kan være begrenset jfr. sameiets vedtekter/styregodkjenning.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område som i henhold til kommuneplanens arealdel 2012-2024 er avsatt til nåværende og framtidig tettbebyggelse.

Eiendommen ligger i et regulert område avsatt til boliger jf. gjeldende reguleringsplan med plan ID og navn:
r0421a Sjetnemarka eldreboliger, 323/5,436,437. (14.12.2004)

Det gjøres oppmerksom på at det er igangsatt planleggingsarbeid på et området som berører eiendommen med plan ID og navn:
r20220052 Mikkelvegen, strekningen Egganvegen - Øvre Sjetnhaugan

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

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 821 846,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 287 382,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Ingvild Kildal

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 24431
Dato: 19.10.2006
SNR: 34
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 60 / 3109

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 29131
Dato: 23.12.2005
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1796
Dato: 24.01.2006
Best. om bruk og vedlikehold av fellesareal
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 24431
Dato: 19.10.2006
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 166396
Dato: 31.01.2007
Overenskomst om rettigheter og plikter ved bygging, drift, vedlikehold, ombygging og fornying av nettstasjon med tilhørende kabelanlegg.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Reseksjonering
Dagboknr.: 2375242
Dato: 16.12.2024
SNR: 34
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 60 / 3119

Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Dagboknr.: 519286
Dato: 10.06.2016
Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Dyrehold:
Husdyrhold er generelt tillatt med mindre det ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

Sameiets økonomi for 2024:
Driftsinntekter kr. 1.751.186,-
Driftskostnader kr. 1.561.993,-
Driftsresultat kr. 189.193,-
Årsresultat kr. 255.540,-

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 3 500,- (inkl. mva).
Markedspakke standard kr 12 900,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggings- og AHV-honorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 3.203,-
Fotograf kr. 4.500,-
Tilstandsrapport kr. 9.700,-
Stylist (veiledning) kr. 2.000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 4.148,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6.570,-

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Ståle Bergmann i Takst Midt-Norge den 20-10-2025.

Takstmannens kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik
ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2):
- Innvendig > Radon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

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

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:
11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Torstein Sundset
Beskrivelse av arbeidet: Byttet vannkran på badet pga at den gamle begynte å lekke.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
- Ja. Dårlig trekk ved opptenning. Ventilasjon må være av under opptenning. Eventuelt kan man ha terrassedøra på gløtt.

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
- Ja
1. Det var et speil på badet med lysrør som stadig måtte skiftes. Det ble byttet til et speilskap med spotter.
2.Bruk kun den ene lysbryteren til badet. Lysbryteren er på soverommet. Lysbryteren på badet brukes ikke.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Bademiljø
Beskrivelse av arbeidet: Det ble gjort forsøk på å rette opp feilen med lysbryteren, uten at det ga resultater. Elektriker mente det ville være for tidskrevende og kostbart å rette opp i dette.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2011
Firmanavn: Magnus Rishaug
Beskrivelse av arbeidet: Spotter i tak, lydanlegg i tak og vegg, nye stikk og dimmere. Tak over terrasse er lektet ned og fått spotter, utført av tidligere eier.

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
- Ja. Trondheim renholdsverk skal installere fire nye konteinere utenfor sameiet. Per dags dato er det ikke bestemt hvor disse skal plasseres.

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Tak over terrasse er lektet ned og fått spotter, utført av tidligere eier.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- Ja. Elektrisk ovn på stua fungerer ikke lenger. For å kompensere for dette har jeg installert en panelovn på stua, i tillegg til en på soverommet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Beskrivelse av arbeidet: Installerte to panelovner.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Selgers egenerklæring datert 18.10.2025
- Boligsalgsrapport datert 20.10.2025
- Energiattest
- Reguleringskart m/ bestemmelser
- Byggetegninger fra kommunen
- Situasjonskart
- Husordensregler
- Vedtekter
- Protokoll årsmøte
- Regnskap og budsjett for sameie

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Marthe Alvilde Frantzen
Eiendomsmegler
Telefon: 938 25 260
E-post: marthe.frantzen@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Heimdal
Besøksadresse: Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim






































SAND


25


2-32
1-41



Felles storstue som man har mulighet til å låne for større selskap.

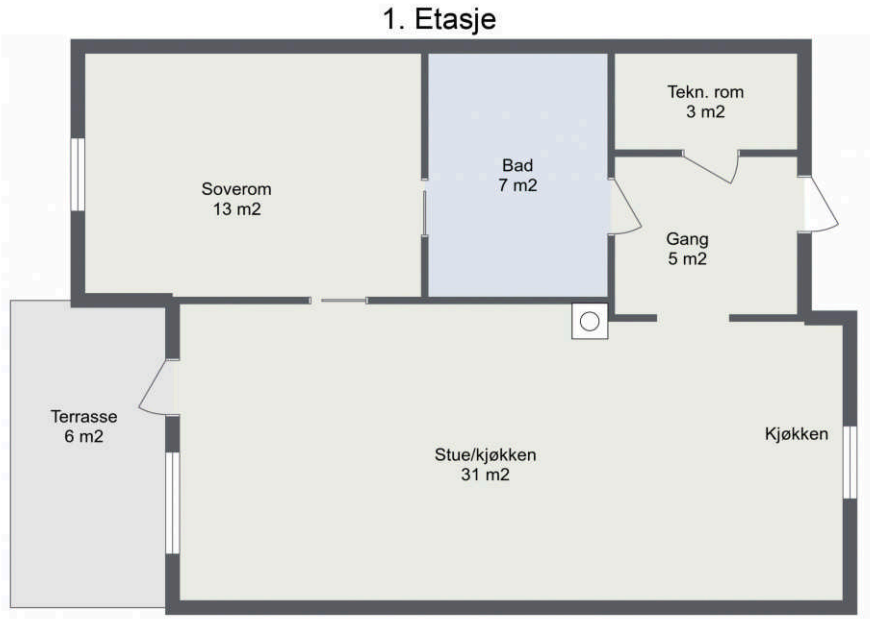


Sameiet er pent opparbeidet med felles uteområder.



1 minutts gange til dagligvarebutikk / Prix samt frisør i samme bygg

Plantegning



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

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

TAKST MIDT-NORGE

PARALLELLEN 25

Nabolaget Lunderhaugen/Sjetnemarka søndre - vurdert av 64 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Paul Skolemesters veg	Linje 10, 24, 45, 103	1 min / 0.1 km
Selsbakk	Linje R60	5 min / 3.3 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	15 min / 10.8 km
Trondheim Værnes		33 min

SKOLER

Sjetne skole (1-10 kl.)	477 elever, 28 klasser	2 min / 0.2 km
Tonstad skole (1-10 kl.)	493 elever, 25 klasser	15 min / 1.2 km
Rosten skole (1-10 kl.)	414 elever, 31 klasser	22 min / 1.8 km
Okstad skole (1-7 kl.)	207 elever, 13 klasser	22 min / 2 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.)	174 elever, 7 klasser	12 min / 1 km
Kristen videregående skole - Trøndelag	480 elever	22 min / 1.8 km
Tiller videregående skole	580 elever, 30 klasser	6 min / 2.5 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

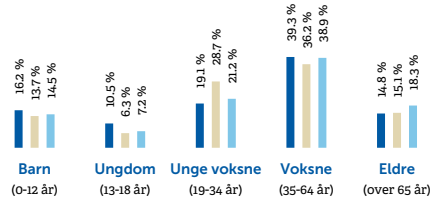
NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 68/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Lunderhaugen/Sjetnemarka...	1 274	532
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Sjetne barnehage (1-5 år)	73 barn	2 min / 0.2 km
Moltmyra barnehage (1-5 år)	74 barn	12 min / 1 km
Fosseskansen barnehage (1-5 år)	25 barn	11 min / 1 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Sjetnemarka	PostNord	1 min / 0.1 km
Bunnpris Tonstad	Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	15 min / 1.2 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

STØYNIVÅET

Lite støynivå 92/100

TRAFIKK

Lite trafikk 91/100

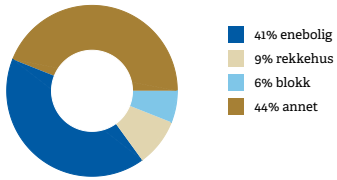
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 89/100

SPORT

Sjetnemarka balløkke	Ballspill	1 min / 0.1 km
Sjetne idrettsplass	Aktivitetshall, fotball, friidrett	2 min / 0.1 km
Mudo Heimdal		17 min
Impulse Treningssenter Trekanten		20 min

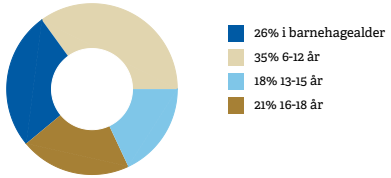
BOLIGMASSE



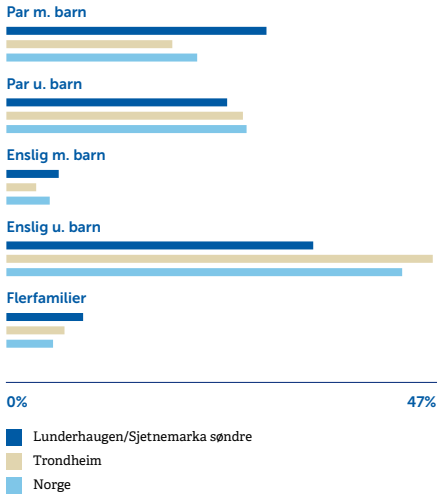
VARER/TJENESTER

City Syd	20 min
Vitusapotek Tiller	19 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

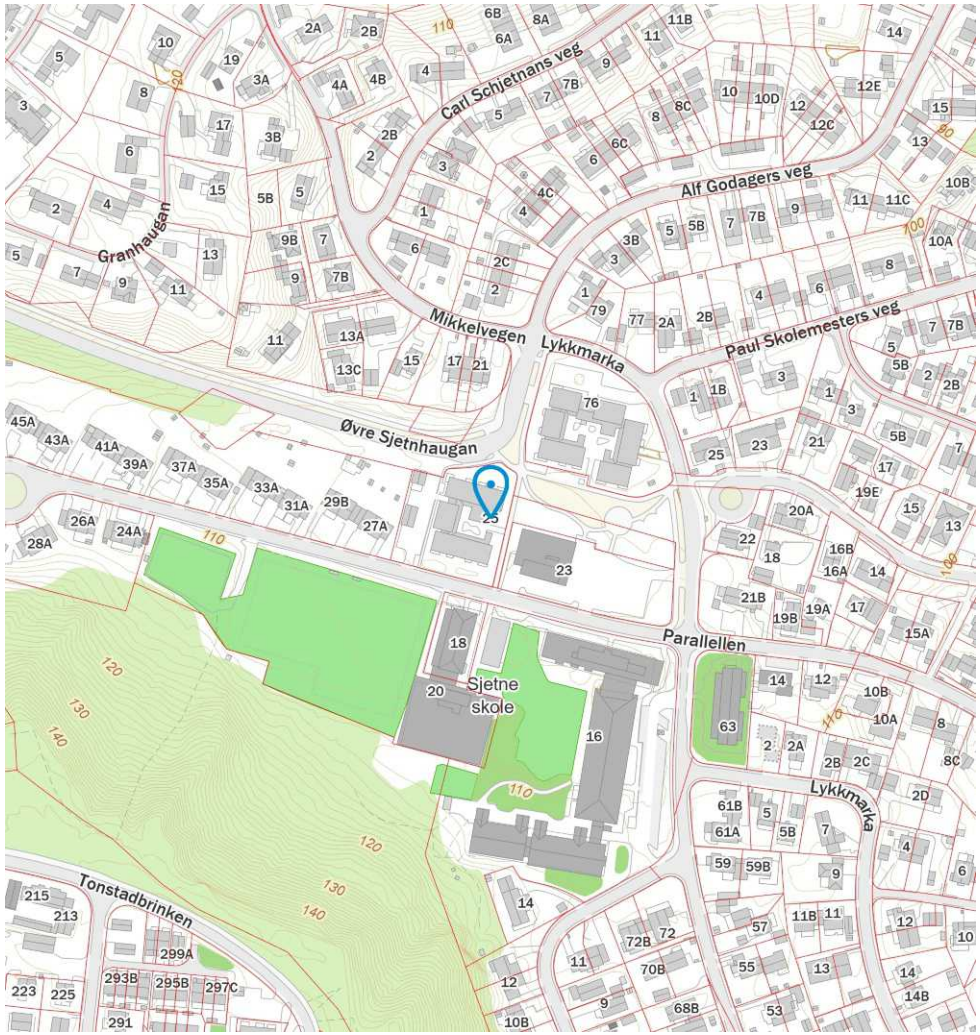


SIVILSTAND

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Parallellen 25, 7081 SJETNEMARKA
TRONDHEIM kommune
gnr. 323, bnr. 2290, snr. 34

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 20.10.2025 **Rapportdato:** 22.10.2025 **Oppdragsnr.:** 22109-1491 **Referansenummer:** RP7337

Autorisert foretak: TAKST MIDT-NORGE AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ståle Bergmann

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



Rapportansvarlig

Ståle Bergmann
Uavhengig Takstingeniør
stalebergmann@gmail.com
913 73 377

TAKST MIDT-NORGE AS
Dronning Åsas vei 6B
7040 TRONDHEIM

Parallellen 25, 7081 SJETNEMARKA
Gnr 323 - Bnr 2290
5001 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Parallellen 25, 7081 SJETNEMARKA
Gnr 323 - Bnr 2290
5001 TRONDHEIM

TAKST MIDT-NORGE AS
Dronning Åsas vei 6B
7040 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre ble byttet i 2009.
Det er balkong med utgang fra stue. Balkongen er etablert på bakkenivå med rekkverk.
Rekkverk er delvis byttet i 2024 og ble malt i 2025.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har trepanel og tapet på vegger. Innvendige tak har malte gipsplater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke lot seg gjøre på grunn av nærliggende konstruksjoner. Våtsonen vender mot en sjakt mellom teknisk rom og baderommet, og på grunn av tilstedeværelse av vannrør og ventilasjonsanlegg i dette området, har det ikke vært forsvarlig å foreta hulltaking i den aktuelle veggen. Risikoen for skade på viktig infrastruktur vurderes som for høy.

Det er i stedet utført overfladisk fuktsøk, uten at det ble registrert avvik. Det foreligger heller ingen synlige tegn til fuktskader på baderommet eller i tilstøtende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp og stekeovn.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i teknisk rom.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
El-skap i bod med autmomatsikringer.
Brannvarsler i tak og brannslukker.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

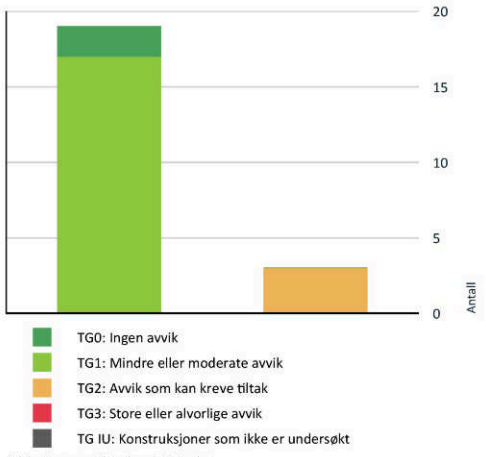
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Innvendig > Radon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side

Parallellen 25, 7081 SJETNEMARKA
Gnr 323 - Bnr 2290
5001 TRONDHEIM

TAKST MIDT-NORGE AS
Dronning Åsas vei 6B
7040 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2006

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre ble byttet i 2009.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er balkong med utgang fra stue. Balkongen er etablert på bakkenivå med rekkverk.
Rekkverk er delvis byttet i 2024 og ble malt i 2025.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har trepanel og tapet på vegger. Innvendige tak har malte gipsplater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke lot seg gjøre på grunn av nærliggende konstruksjoner. Våtsonen vender mot en sjakt mellom teknisk rom og baderommet, og på grunn av tilstedeværelse av vannrør og ventilasjonsanlegg i dette området, har det ikke vært forsvarlig å foreta hulltaking i den aktuelle veggen. Risikoen for skade på viktig infrastruktur vurderes som for høy.

Det er i stedet utført overfladisk fuktsøk, uten at det ble registrert avvik. Det foreligger heller ingen synlige tegn til fuktskader på baderommet eller i tilstøtende konstruksjoner.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp og stekeovn.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i teknisk rom.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

El-skap i bod med autmomatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2006
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Parallellen 25, 7081 SJETNEMARKA
Gnr 323 - Bnr 2290
5001 TRONDHEIM

TAKST MIDT-NORGE AS
Dronning Åsas vei 6B
7040 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannvarsler i tak og brannslukker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

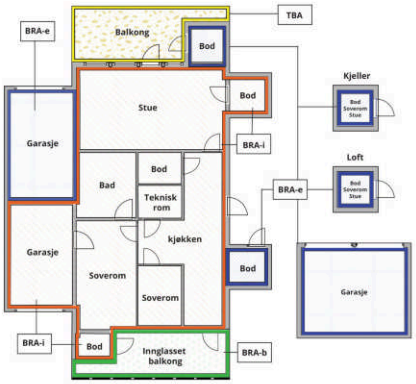
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Parallellen 25, 7081 SJETNEMARKA
Gnr 323 - Bnr 2290
5001 TRONDHEIM

TAKST MIDT-NORGE AS
Dronning Åsas vei 6B
7040 TRONDHEIM

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	60	6		66	6
SUM	**60**	**6**			**6**
SUM BRA	**66**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Byttet vannkran på badet pga at den gamle begynte å lekke. 2024

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	57	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.10.2025	Ståle Bergmann	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	323	2290		34	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Parallellen 25

Hjemmelshaver
Kildal Ingvild

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Leiligheten beliggende i 1 etasje med utgang til balkong.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Eiendommen har en relativt flat tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.10.2025		Gjennomgått		Nei
Energirapport	22.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 18.10.2025 Kildal, Ingvild

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Ingvild Kildal

Boligen

Parallellen 25
7081 Sjetnemarka

5001-323/2290/0/34

- Boligen ble kjøpt 2015
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

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

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

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

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Torstein Sundset

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet vannkran på badet pga at den gamle begynte å lekke.

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

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Dårlig trekk ved opptenning. Ventilasjon må være av under opptenning. Eventuelt kan man ha terrassedøra på gløtt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

1. Det var et speil på badet med lysrør som stadig måtte skiftes. Det ble byttet til et speilskap med spotter.

2.Bruk kun den ene lysbryteren til badet. Lysbryteren er på soverommet.
Lysbryteren på badet brukes ikke.

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Bademiljø

Beskrivelse av arbeidet: Det ble gjort forsøk på å rette opp feilen med lysbryteren, uten at det ga resultater. Elektriker mente det ville være for tidskrevende og kostbart å rette opp i dette.

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Magnus Rishaug

Beskrivelse av arbeidet: Spotter i tak, lydanlegg i tak og vegg, nye stikk og dimmere. Tak over terrasse er lektet ned og fått spotter, utført av tidligere eier.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Ja**

Trondheim renholdsverk skal installere fire nye konteinere utenfor sameiet. Per dags dato er det ikke bestemt hvor disse skal plasseres.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Tak over terrasse er lektet ned og fått spotter, utført av tidligere eier.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Elektrisk ovn på stua fungerer ikke lenger. For å kompensere for dette har jeg installert en panelovn på stua, i tillegg til en på soverommet.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Beskrivelse av arbeidet: Installerte to panelovner.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

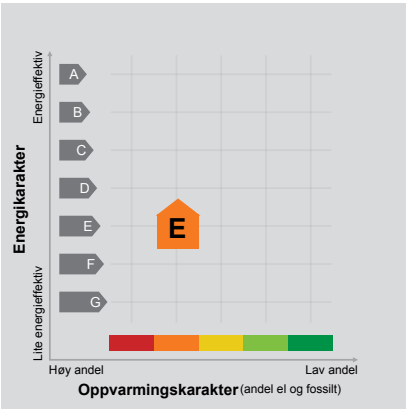
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Parallellen 25
Postnummer	7081
Sted	SJETNEMARKA
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	323
Bruksnummer	2290
Seksjonsnummer	34
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21063916
Bruksenhetsnummer	H0106
Merkenummer	Energiattest-2025-183167
Dato	22.10.2025



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.

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

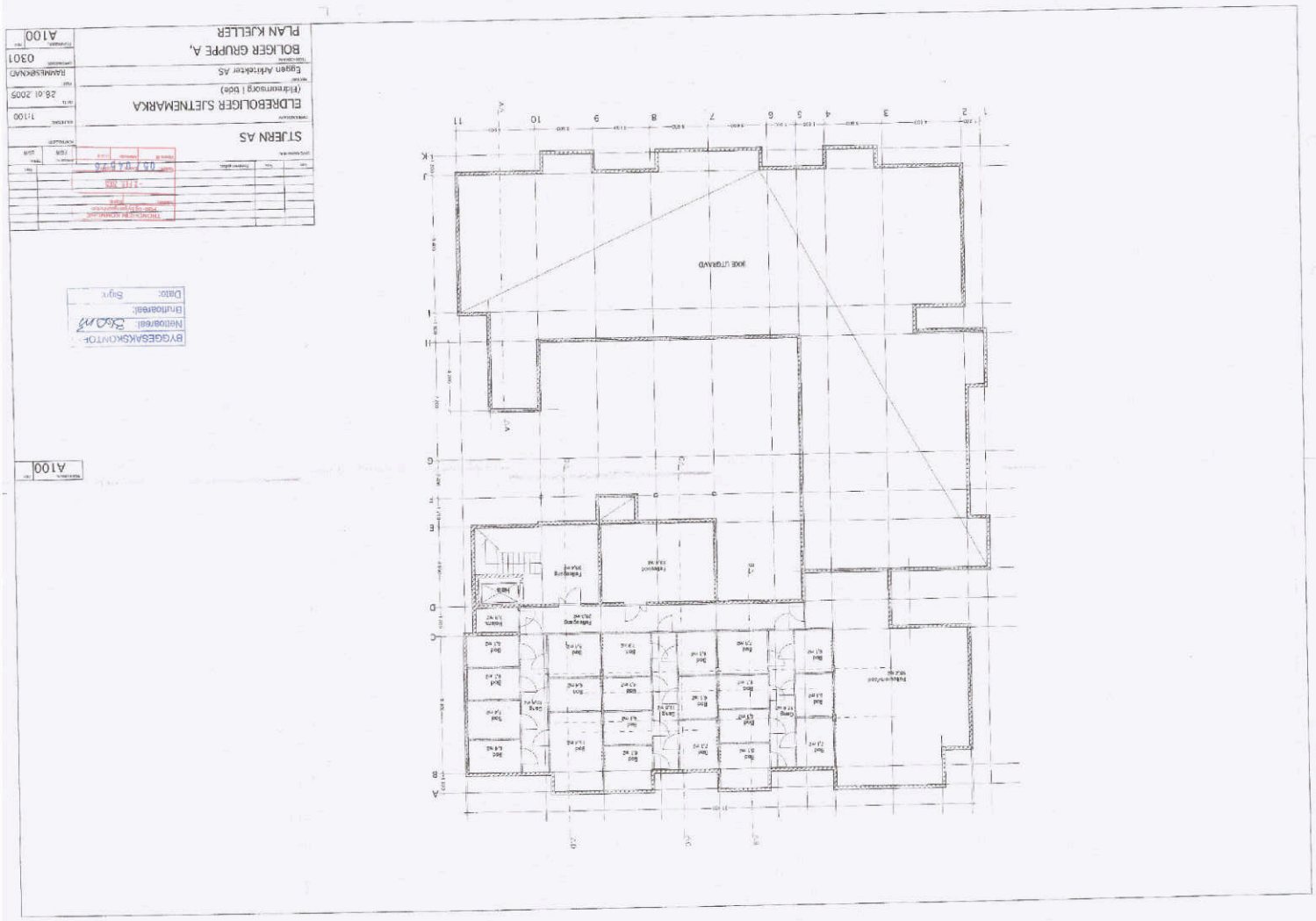
Eiendom:	Gnr: 323	Bnr: 2290	Fnr: 0	Snr: 34
Adresse:	Parallellen 25 7081 SJETNEMARKA			
Annen info:				

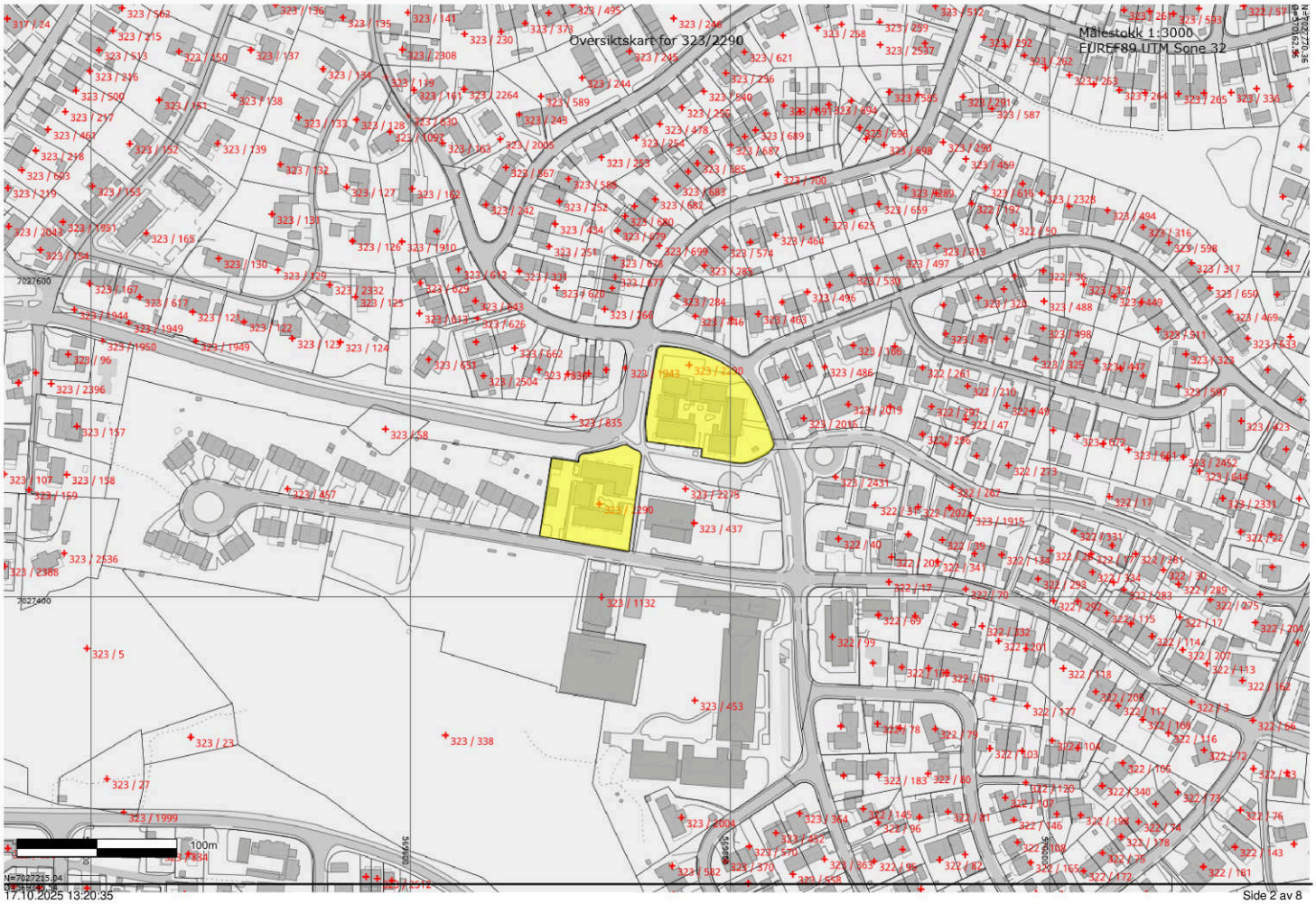
Målestokk
1:1000

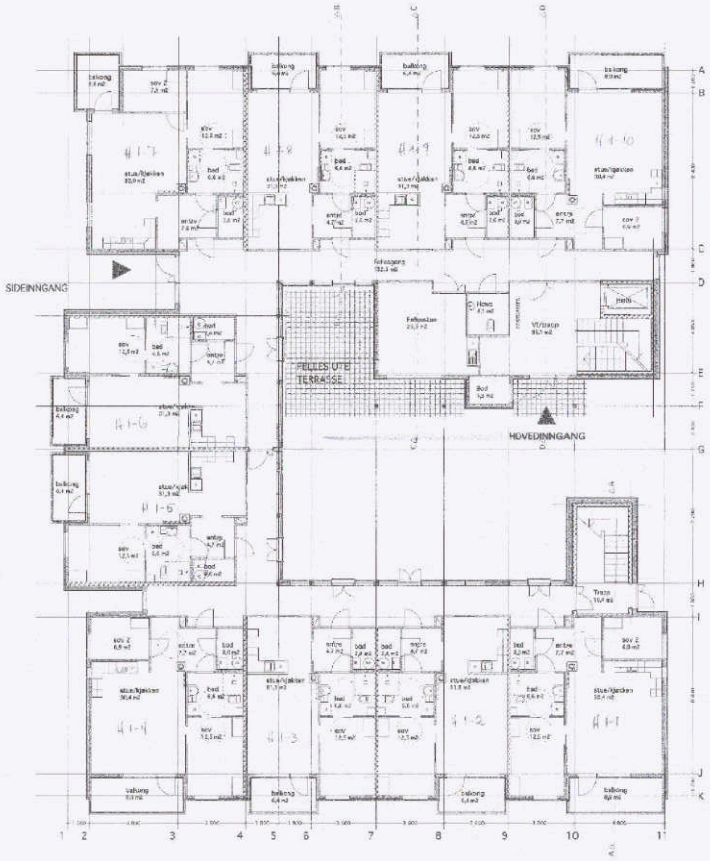


Tegnforklaring

- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Kommunalveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg
- Eiendomsinfo
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Idrettsanlegg
- Vegdekkekant
- Bolig
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Kanal og grøft
- Forsenkningskurve
- Veg
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Høydekurve
- Høydekurve
- Seksjonert grunneiendom


ST.JERN AS
ELDREBOLIGER SJETNEMARKA
(tilbygningsorg. bolig)
Eggen Arkitekter AS
BOLIGER GRUPPE A,
PLAN KJELLER
A100
0301
RAMMESØKNAD
28.01.2025
11100
BYGGESAKSKONTOR
Dato: Sign:
Ansvarlig:
Tiltaksnavn:
Gnr/Bnr:
A100


Oversiktskart for 323/2290
Målestokk 1:3000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
N=7027215.04
17.10.2025 13:20:35



A101

BYGGESAKSKONTORET
Nettoareal:
Bruttoareal:
Dato: Sign.

STJERN AS

ELDREBOLIGER SJETNEMARKA
(Eldreomsorg i tide)

1:100
28.01.2005

Eggen Arkitekter AS

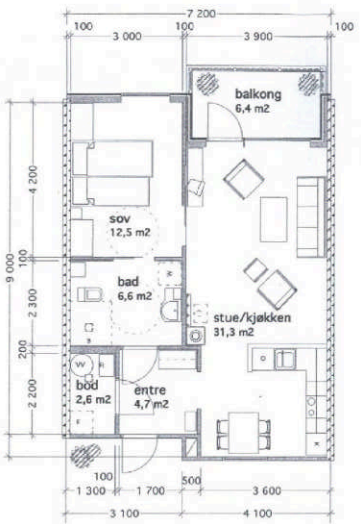
RAMMESØKNAD

BOLIGER GRUPPE A,
PLAN 1.ETASJE

0301
A101

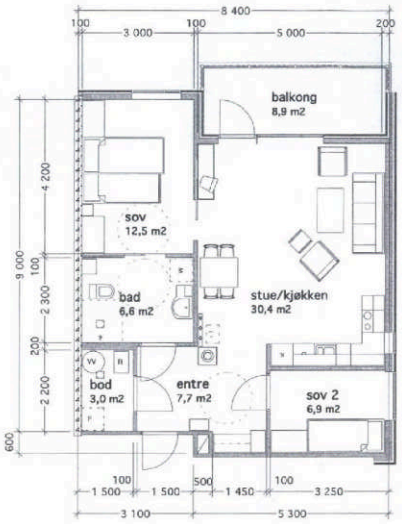
09

TEGNINGSNR: A50 REV:



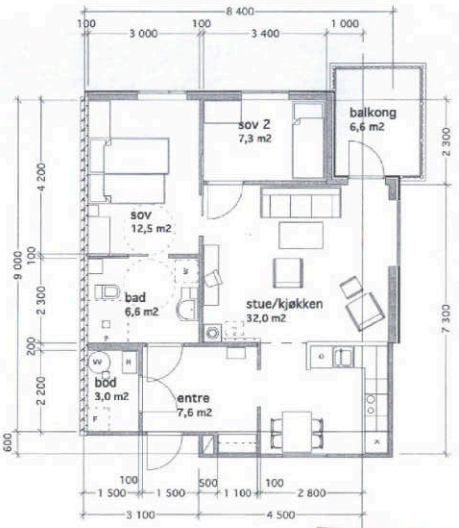
PLAN 2-ROMS LEILIGHET
60,0 m2

BOLIGGRUPPE A -11 STK
BOLIGGRUPPE B - 13 STK



PLAN 3-ROMS LEILIGHET
69,9 m2

BOLIGGRUPPE A - 6 STK
BOLIGGRUPPE B - 6 STK



PLAN 3-ROMS ENDE-LEILIGHET
72,3 m2

BOLIGGRUPPE A - 2 STK
BOLIGGRUPPE B - 2 STK

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbeh.:
Saksnr.: 05/04576
Videres til:

STJERN AS

ELDREBOLIGER SJETNEMARKA
(Eldreomsorg i tide)

1:100
28.01.2005

Eggen Arkitekter AS

Rammesøknad

BOLIGER GRUPPE A OG B,
LEILIGHETSPLANER

0301
A50

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Eggen Arkitekter AS
Havstein Vestre

N-7021 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Iren Hansen	05/4576/ oppgis ved alle henv.	Erna Gullhav Wanvik	20.12.2006

Parallellen 25, ferdigattest - nybygg eldrebolig

Byggested: **Parallellen 25** Gnr.: **323** Bnr.: ~~436~~ 2290
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: **Eggen Arkitekter AS**
Tiltakshaver: **Stjern AS (Trondheim)**
Tiltaksart: **Nybygg**
Bygningstype: **Eldreboliger**

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 11.12.2006.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

På bakgrunn av dette finner byggesakskontoret å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i følgende delegasjonssak:
- FBR IT 0959/05 – igangsettingstillatelse for Parallellen 25, datert 26.04.2005.

Midlertidig brukstillatelse er gitt ved byggesakskontorets brev datert 15.12.2006.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth G. Aspås
Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Iren Hansen
saksbehandler

Kopi: Stjern AS (Trondheim), Postboks 3946 Lade, 7443 TRONDHEIM
Trondheim brann og redningstjeneste

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret 7004 TRONDHEIM	Erling Skakkes gate 14	+47 72542500	+47 72542511	NO 989 091 565

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

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 323	Bnr: 2290	Fnr: 0	Snr: 34
Adresse:	Parallellen 25 7081 SJETNEMARKA			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

RpOmråde forslag

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

R 421a

Arkivsak:04/24930

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL SJETNEMARKA ELDREBOLIGER, BEBYGGELSESPLAN

Planen er datert	: 06.07.2004
Dato for siste revisjon av plankartet	: 06.07.2004
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 24.09.2004
Dato for Bygningsrådets vedtak	: 14.12.2004
Bestemmelsene endret iht Bygningsrådets vedtak	: 22.12.2004

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Eggen Arkitekter AS og datert 06.07.2004.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Byggeområder - Område for boliger
- Offentlige trafikkområder – Kjøreveg, gang- og sykkelveg
- Fareområder - Nettstasjon
- Fellesområder -Felles avkjørsel/parkering

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens §93, skal det innsendes detaljert og høydesatt utomhusplan for byggeområdet og fellesområder i målestokk 1:200. Planen skal vise nåværende og planlagt terreng, forstøtningsmurer, interne veger, utendørs parkeringsanlegg for kjøretøy og sykler, lekeplasser og annet oppholdsareal, plassering av avfallsdunker og beplantning.

Utomhusplanen skal redegjøre for sammenheng mellom felles uteområder i planen og tilgrensende friområde.Utomhusplanen skal utarbeides i samsvar med illustrasjonsplanen som følger bebyggelsesplanen.

Det skal sikres god tilgjengelighet i uteområdene for hele befolkningen, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede.

3.2 Rekkefølgebestemmelser

Utearealene (byggeområdet og tilhørende fellesområdet) skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før ferdigattest for 1. byggetrinn gis.

3.3 *Bydelsparken*
Elever ved Sjetne skole skal delta aktivt ved utarbeidelse av utomhusplanen for bydelsparken. Opparbeidelse av bydelsparken skal være ferdig før det gis ferdigattes for 1. byggetrinn.

§ 4 BYGGEOMRÅDER – OMRÅDE FOR BOLIGER

4.1 *Arealbruk*
Området skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg.

4.2 *Plassering av bebyggelse*
Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet.

4.3 *Grad av utnytting*
Tillatt bruksareal (T-BRA) skal ikke overstige 5100 m^2.Bruksareal under terreng der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter regnes ikke med i T.BRA.

4.4 *Boligtyper*
Området skal bygges ut med boenheter etter følgende fordelingsnøkkel:
minimum 45% av boenhetene skal være 2-roms eller større
minimum 45% av boenhetene skal være 3-roms boenheter eller større

4.5 *Universell utforming*
Alle boliger skal dimensjoneres slik at de tilfredsstiller krav til framkommelighet for orienterings- og bevegelseshemmede i alle fellesrom og i alle rom i leiligheten og til boligens utearealer.
Heis skal være tilgjengelig for orienterings- og bevegelseshemmede fra fellesareal og parkeringskjeller.

4.6 *Hustyper, etasjetall og utforming av bebyggelse*
B1 og B2 kan bebygges i inntil 2 etasjer i tillegg til kjeller. Maksimal gesimshøyde for bebyggelsen er vist på plankart. Nødvendig høyde for heishus kan tillates over husets møne på inntil 1m. Takvinkler er vist på plankartet.

Nettstasjon utformes i en etasje etter standard for Trondheim Energiverk Nett AS.

4.7 *Parkering*
I område B1 skal parkering anordnes etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Trondheim kommune. For omsorgsboligene (område B2) skal det opparbeides min. 0,5 parkeringsplass pr. bolig.

Det skal etableres parkeringsanlegg i kjeller under bebyggelse/terreng samt 2 felt med bakkeparkering. Innkjøring og nedkjøring til parkeringskjeller er vist på plankart.

§ 5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

5.1 Offentlige trafikkområder skal opparbeides som vist i plankartet.

§ 6 FELLESOMRÅDER – FELLES AVKJØRSEL/PARKERING

6.1 Fellesområde skal være felles for hele planområdet.

Bygningsrådets møte av 14.12.2004 er som følger:
VEDTAK:

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker vedtar bebyggelsesplan med bestemmelser for eldreboliger i Sjetnemarka.

Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Eggen Arkitekter AS, datert 06.07.2004 og i bestemmelser datert 06.07.2004, sist endret 24.09.2004.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven §§ 27-2 og 28-1.

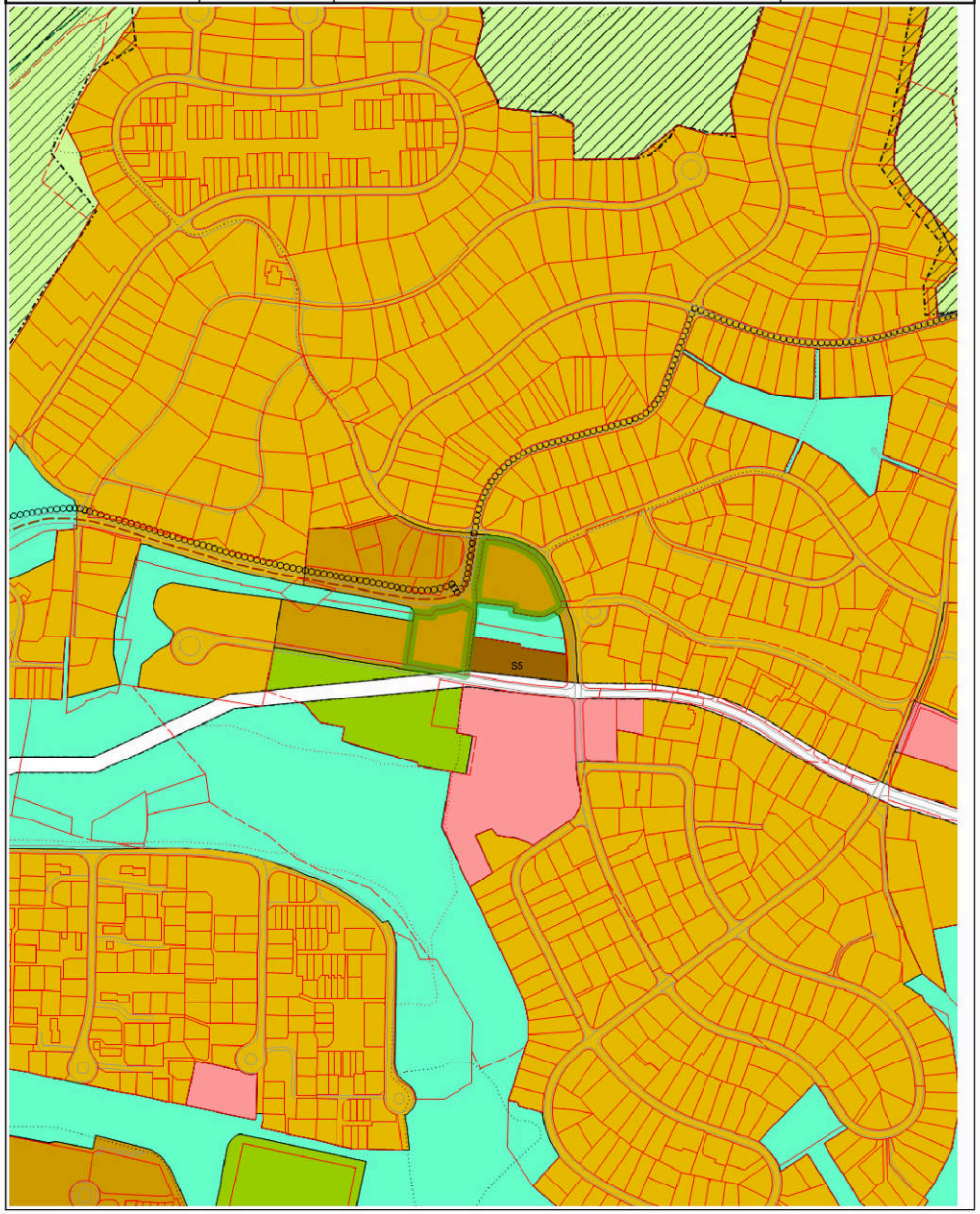
Nytt pkt. 3.3 i rekkefølgebestemmelsene:
3.3 Elever ved Sjetne skole skal delta aktivt ved utarbeidelse av utomhusplanen for bydelsparken. Opparbeidelse av bydelsparken skal være ferdig før det gis ferdigattest for 1. byggetrinn.

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 323	Bnr: 2290	Fnr: 0	Snr: 34
Adresse:	Parallellen 25 7081 SJETNEMARKA			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

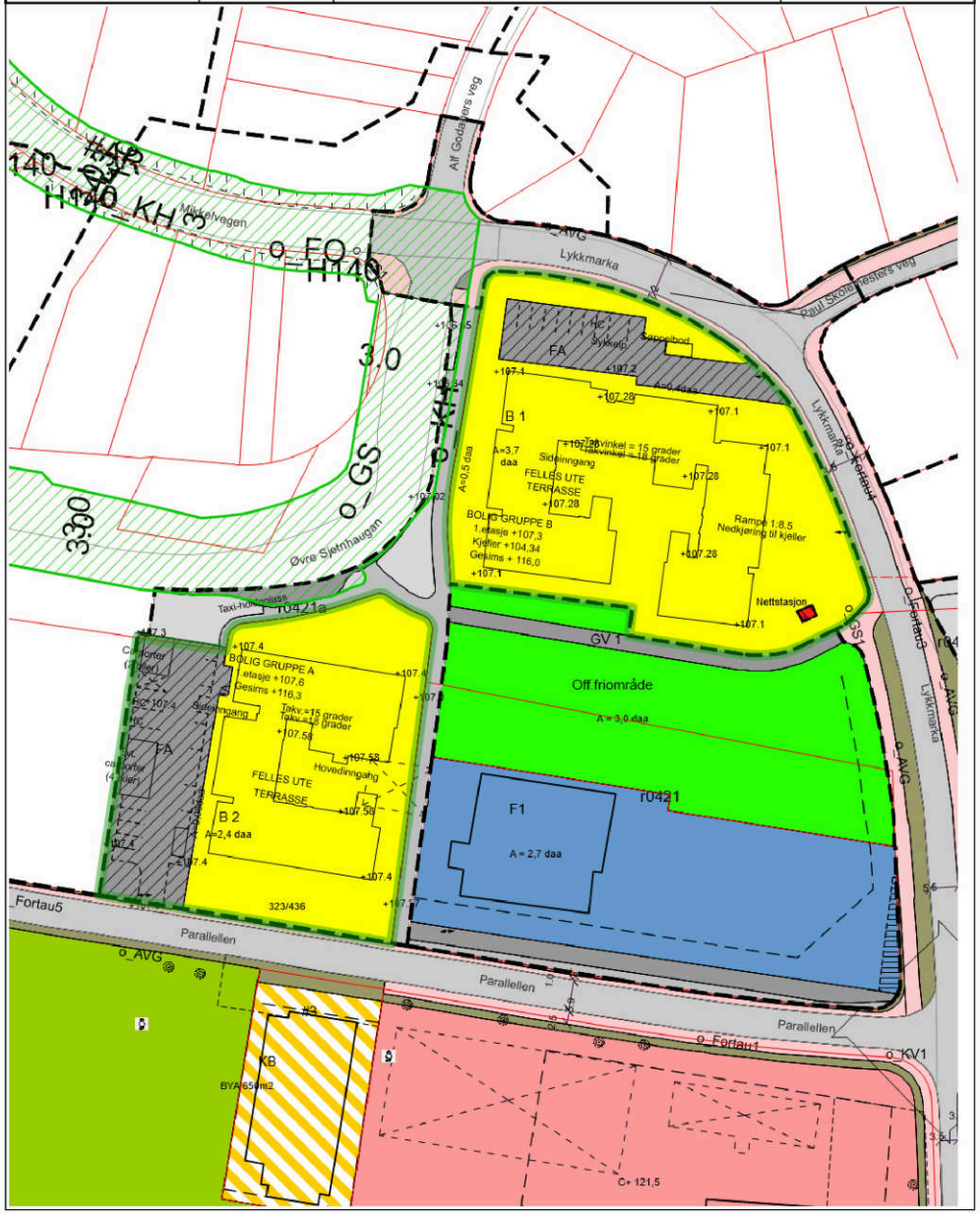
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Veg
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Forbudsgrense vassdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Byggesone 1
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- LNFR
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Område med innsigelse
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Byggegrense - grønn strek
- Kollektivtrase
- Byggesone 2
- Idrettsanlegg
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Område for grunnvannsforsyning
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 3
- Blå/grønnstruktur

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 323	Bnr: 2290	Fnr: 0	Snr: 34
Adresse:	Parallellen 25 7081 SJETNEMARKA			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Midlertidig bygge- og anleggsområde
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Måle- og avstandslinje
- Frisiktsone ved veg
- Høyspenningsanlegg
- Bolig
- Forretning
- Offentlig bebyggelse
- Kjøreveg
- Gate m/fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Offentlig friområde
- Felles avkjørsel
- RpBestemmelseOmråde
- Undervisning
- Idrettsanlegg
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Naturområde
- Turveg
- Friområde



kjeldsberg

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Sjetne Park

Tid: **24.04.2025 kl. 18.00**
Sted: **Møterom i 2. etg. i TOBB-hallen**

Til behandling foreligger:

Sak:

1. Konstituering

Registrering fremmøte
Valg av møteleder og referent
Valg av én seksjonseier til å signere protokoll sammen med møteleder
Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Årsregnskap 2024

Godkjenning av årsregnskap
Disponering av resultat
Revisjonsberetning
Årsregnskap med revisjonsberetning følger vedlagt

3. Godkjenning av styrets honorar for perioden

Det er avsatt 60 000,- til styrehonorar for perioden 2024-2025

4. Forslag til endring i vedtektene punkt «Parkering»

Parkerings bestemmelser gjeldende fra 1.5.2025
1) Bileiere med parkeringsplass i parkeringskjeller skal benytte denne, og ikke ta opp parkeringsplass ute. Ved kortere behov kan det parkeres ute, da med synlig oblat.
2) Uteparkering på gjesteplasser (gjelder for gjester og håndverkere): Fritt i 3 timer Med oblat: MAX 24 timer. Ved behov for lengere tid, kan styret innvilge dette.
3) Seksjonseiere som hverken har tildelt parkeringsplass i parkeringskjeller, eller uteparkering i tun A, kan søke styret om leie av utendørs parkeringsplass ved tun A. Seksjonseiere med flere biler kan også fremme slik søknad.
4) Utleie i hht. pkt. 3 skal ikke gå på bekostning av dagens antall gjesteplasser i tun B, totalt 7 plasser, som dermed skal opprettholdes uendret.
5) Gjesteplasser i tun B kan også brukes av gjester til tun A, og omvendt.
6) Retningslinjer for tildeling av parkeringsplasser i tun A, kriteriene har følgende rekkefølge:
1) Behovsprøving: Kan være på grunnlag av helsemessige årsaker
2) Hvis alle plasser er opptatt og en med dokumentert behov trenger plass, må den som har 2 plasser gi fra seg den ene
3) Ansiennitet: den med høyest ansiennitet forfordeles

Forslag til vedtak: styret foreslår at endringene inntas i vedtekter.
Krever 2/3 dels flertall.

5. Valg

Sameiet skal ha et styre med 3 - 5 medlemmer. Styret skal bestå av en leder og inntil fire andre medlemmer. Det kan i tillegg velges to varamedlemmer til styret.

Styreleder og styremedlemmer velges for 2 år i gangen. Disse velges slik at halvparten av styret er på valg hvert år.
Varamedlemmer velges for 1 år og valgkomiteen for 2 år.

Verv	Navn	Periode	Innstilt
Styreleder for 2 år	Asbjørn Melhus	1 år igjen	
Styremedlem for 2 år	Gunnar Sundland	1 år igjen	
Styremedlem for 2 år	Einar Myhren Berg	På valg	Gunnlaug Bordi Alseth
Styremedlem for 2 år	Tore Glørstad	På valg	Tore Glørstad
Varamedlem for 1 år	Gunnlaug Bordi Alseth	På valg	Tore Grindheim
Varamedlem for 1 år	Bodil Sæther	På valg	Bodil Sæther
Valgkomité for 2 år	Tore Grindheim	På valg	
Valgkomité for 2 år	Erna Barø	På valg	

Se valgkomitéens innstilling vedlagt.

Årsmøtet kan bare ta beslutning om saker som er angitt i denne innkallingen. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.
Bare seksjonseiere eller personer med fullmakt fra seksjonseiere har stemmerett i årsmøtet.
Dersom samboer/ektefelle ikke er registrert som medeier må det medbringes fullmakt fra eier. Hver seksjon har én stemme i årsmøtet.
Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av boligseksjoner, styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg i årsmøtet.
En seksjonseier kan møte ved fullmektig.
Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
Valgene foregår ved håndsopprekking hvis ikke årsmøte ved de enkelte valg bestemmer skriftlig avstemming.

Med vennlig hilsen
styret i Sameiet Sjetne Park

FULLMAKT

Dersom du/dere ikke kan være til stede på årsmøtet kan fullmektig møte med skriftlig og datert fullmakt.

Fullmakten leveres møteleder før oppstart av møtet.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER:

Navn eier: _____

Fødselsdato: _____

Adresse: _____

Leilighetsnummer: _____

Gir herved fullmakt til:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Til å møte og stemme på mine/våre vegne i ordinært årsmøte for
Sameiet Sjetne Park

_____ _____

Sted/Dato Eiers underskrift

BankID Signing
Asbjørn Melhus
2025-04-04

BankID Signing
Tore Glørstad
2025-04-04

BankID Signing
Einar Myhren Berg
2025-04-04

BankID Signing
Gunnar Sundland
2025-04-04

Sameiet Sjetne Park
2024

kjeldsberg
BOLIGFORVALTNING

Resultatregnskap

Sameiet Sjetne Park
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader		1 244 364	1 155 366	1 244 310	1 289 890
Leieinntekter		69 490	73 130	73 260	75 900
Inntekter Fellesavtale TV og bredbånd		248 832	274 470	249 000	264 600
Gevinst salg av leilighet/ areal	2	188 500	0	0	0
Sum inntekter		**1 751 186**	**1 502 966**	**1 566 570**	**1 630 390**
Diverse lønn og andre godtgjørelser	3	0	57 050	57 050	68 460
Revisjonshonorar	3	13 260	12 610	13 240	14 200
Forretningsførerhonorar		137 810	131 973	138 960	143 500
Andre honorarer og kontingenter		17 351	23	0	0
Kommunale avgifter og renovasjon		8 732	21	0	6 000
Administrasjons- og møteutgifter		19 303	18 700	30 000	21 000
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg		92 663	94 743	129 620	142 580
Vakthold/ alarm/ internkontroll		67 855	67 887	51 000	51 000
Vaktmestertjenester/ vedlikehold grøntarealer		275 296	240 639	252 700	261 500
Renhold/ matteservice		134 728	136 705	141 800	141 800
Vedlikehold/ drift	4	127 834	119 942	96 000	59 600
Snørydding, strøing		0	45 234	0	0
Energikostnader		62 105	69 825	74 300	70 000
Fellesavtale TV og bredbånd		251 718	257 841	249 000	264 600
Forsikring		119 741	113 125	122 900	126 150
Avsetning framtidig vedlikehold	5, 6	223 134	216 249	200 000	250 000
Gebyr og bankomkostninger		10 464	9 549	10 000	10 000
Sum driftskostnader		**1 561 993**	**1 592 115**	**1 566 570**	**1 630 390**
Driftsresultat		**189 193**	**-89 149**	**0**	**0**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter		55 471	43 611	0	0
Annen finansinntekt		10 876	10 473	0	0
Finansresultat		**66 347**	**54 084**	**0**	**0**
Resultat		**255 540**	**-35 065**	**0**	**0**
Overføringer					
Overført fra/til annen egenkapital	7	255 540	-35 065	0	0
Sum overføringer		**255 540**	**-35 065**	**0**	**0**

Balanse pr 31. desember

Sameiet Sjetne Park
Alle beløp i NOK

	Note	Pr. 31.12.2024	Pr. 31.12.2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 7, 8	0	572 000
Sum anleggsmidler		**0**	**572 000**
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalt til leverandører		0	2 917
Andre fordringer		144 952	107 506
Sum fordringer		**144 952**	**110 423**
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5, 6	2 202 281	1 685 509
Sum omløpsmidler	**9**	**2 347 232**	**1 795 932**
Sum eiendeler		**2 347 232**	**2 367 932**
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Oppstartskapital	7	240 000	240 000
Refunderte plankostnader		2 000 000	2 000 000
Sum innskutt egenkapital		**2 240 000**	**2 240 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	-980 873	-716 413
Sum opptjent egenkapital		**-980 873**	**-716 413**
Sum egenkapital		**1 259 127**	**1 523 587**
Gjeld			
Vedlikeholdsfond	5, 6	922 955	768 922
Sum avsetninger til vedlikeholdsfond		**922 955**	**768 922**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		143 296	0
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 953	5 204
Annen kortsiktig gjeld		10 901	70 219
Sum kortsiktig gjeld	**9**	**165 150**	**75 423**
Sum gjeld		**1 088 105**	**844 345**
Sum egenkapital og gjeld		**2 347 232**	**2 367 932**

TRONDHEIM,
Styret for Sameiet Sjetne Park

Asbjørn Melhus
Styrets leder

Gunnar Sundland
Styremedlem

Einar Myhren Berg
Styremedlem

Tore Glørstad
Styremedlem

Sameiet Sjetne Park
Noter til regnskapet 2024

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, med fradrag for planmessige avskrivninger. Dersom gjenvinnbart beløp av anleggsmidler er lavere enn bokført verdi og verdifallet forventes ikke å være forbigående, er det foretatt nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer
Restanser husleie og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

Bankinnskudd, kontanter og lignende
Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Inntekter
Leieinntekter faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Kostnader
Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier.

Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Note 2 Gevinst salg av areal

Sameiet har i 2024 solgt 2 parkeringsplasser for samlet kr 240 500. Fratrukket original balanseført verdi på 52 000 gir salgene sameiet en gevinst på kr 188 500.

Note 3 Antall ansatte, godtgjørelser

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 0

Ytelser til ledende personer

	Styrehonorar	Pensjons-kostnader	Andre godtgj.
Styret	50 000	-	-

Lønnskostnad	**2024**	**2023**
Lønn	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
Tbf avsetn. tidl. år og avsetn. inneværende år	-57 050	
Sum	**0**	**57 050**

Styrehonorar for 2024 blir utbetalt i 2025 etter godkjent årsregnskap på årsmøte og styrets instruks om fordeling. Positivt avvik mot budsjett skyldes at vi ikke avsetter styrehonorar lengre men kostnadsfører det når det blir utbetalt. 2024 blir derfor et brudd år, mens årene fremover vil da gi korrekt kostnad mot budsjett.

Revisor

Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskaper utgjør kr	**13 260**

Note 4 Vedlikehold/ drift

Det er i løpet av året utført større og mindre vedlikehold på sameiets eiendom. Dette vedlikeholdet omfatter blant annet:

Spyling av tette rør og tett WC	20 655
Lyskilder og diverse driftsmateriell	10 472
Vegg-slangeboks, postkasser, feiemaskin og diverse utstyr	9 326
Montering av brannmeldere	16 250
Liftleie ifm takarbeid	6 714
Kabel og stikk til ovn 2.etg	19 215
Bytting led armaturer/lys	34 571
Beplantning	3 958
Skadedyrkontroll	6 673
Sum	**127 834**

Note 5 Andre avsetninger for forpliktelser

	2024	**2023**
Avsetning til fremtidig vedlikehold 1.1	768 922	583 923
Årets avsetning til vedlikehold	223 134	216 249
Årets vedlikehold	-69 101	-31 250
Avsetning til fremtidig vedlikehold 31.12	**922 955**	**768 921**

Bruk av vedlikeholdsfond 2024:	
Bytte av belysning i car porter	19 725
Bytte av lysarmaturer i P-kjeller	49 370
Sum bruk av vedlikeholdsfond 2024	**69 095**

Sameiet har i årsmøte vedtatt å foreta en periodisk avsetning til dekning av fremtidige kostnader til vedlikehold. Midlene er overført til en bundet bankkonto. Opptjente renteinntekter knyttet til denne bankkontoen kan også benyttes til å dekke fremtidige vedlikeholdskostnader og skal da også vises som en økning av vedlikeholdsfondet i regnskapet. Benyttelse av midlene krever vedtak av sameiets styre. Årsak til avvik mellom saldo vedlikeholdsfond og bankkonto vedlikeholdsfond er at midler for bytte av lysarmaturer i P-kjeller ble betalt av bank konto vedlikehold i starten av januar 2025.

Note 6 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter og lignende omfatter avsetning til fremtidig vedlikehold med kr 972 325.

Note 7 Egenkapital

	Antall	**Pålydende verdi**	**Bokført verdi**
Oppstarts kapital	48	5 000	240 000

EK 1.1	1 523 587
Egenkapital føring P-plasser	-520 000
Årets resultat	255 540
EK 31.12	**1 259 127**

Grunnet feilregistrert verdi på anleggsmidler, så måtte 520 000 kr som omhandlet p-plasser fjernes fra anleggsmidler og føres som en reduksjon av sameiets egenkapital.

Note 8 Varige driftsmidler

	Garasjeanlegg	Sum
Anskaffelseskost 1.1.	572 000	572 000
Avgang	572 000	572 000
Anskaffelseskost 31.12.	-	-
Bokført verdi pr. 31.12.	-	-

Opprinnelig verdi pr. parkeringsplass ble estimert til å være kr 26 000, her totalt 25 parkeringsplasser fordelt på kr 650 000. Det viser seg etter mottak av original salgskontrakt at 20 av sameiets parkeringsplasser ble solgt like etter oppstart, og da skulle ha vært fjernet fra balansen av tidligere forvalter Nylander allerede i 2006. Dette ble da ikke gjort, og anleggsmidlene har derfor vært i balanseført frem til i år, selv om korrekt antall fra år 2006 skulle ha vært 5 plasser på 26 000 kr hver, samlet kr 130 000

Det ble den 27.11.12 solgt en parkeringsplass i garasjekjelleren samt at det har vært to salg av parkeringsplasser i 2021 og 2 stykk i 2024, slik at alle nå er solgt.

Note 9 Disponible midler

Disponible midler 1.1.	1 720 509
Årets resultat	255 540
Tillegg for bokført verdi ved salg av AM	52 000
Endring vedlikeholdsfond	154 033
Årets endring i disponible midler	461 573
Disponible midler 31.12.	**2 182 082**

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Deloitte.

Deloitte AS
Dyre Halses gate 1A
NO-7042 Trondheim
Norway

+47 73 87 69 00
www.deloitte.no

Til årsmøtet i Sameiet Sjetne Park

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Sjetne Park som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet
Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt tilsameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Registrert i Foretaksregisteret
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 4.april 2025
Deloitte AS

Mette Estenstad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Uavhengig revisors beretn...24 Sameiet Sjetne Park

Name	Date
ESTENSTAD, METTE	2025-04-04

Identification

bankID ESTENSTAD, METTE

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Parkerings bestemmelser gjeldende fra 1.5.2025

1)Bileiere med parkeringsplass i parkeringskjeller skal benytt denne,
og ikke ta opp parkeringsplass ute!
(Ved kortere behov kan det parkeres ute, da med synlig oblat!)

2)Uteparkering på gjesteplasser: (gjelder for gjester og håndverkere)
Fritt i 3 timer
Med oblat: MAX 24 timer.
Ved behov for lengere tid, kan styret innvilge dette.

3) Seksjonseiere som hverken har tildelt parkeringsplass i parkeringskjeller, eller uteparkering i tun A, kan søke styret om leie av utendørs parkeringsplass ved tun A. Seksjonseiere med flere biler kan også fremme slik søknad.

4) Utleie i hht. pkt. 3 skal ikke gå på bekostning av dagens antall gjesteplasser i tun B, totalt 7 plasser, som dermed skal opprettholdes uendret.

5) Gjesteplasser i tun B kan også brukes av gjester til tun A. (og omvendt)

6) Retningslinjer for tildeling av parkeringsplasser i tun A:

Kriteriene har følgende rekkefølge:

1) *Behovsprøving: Kan være på grunnlag av helsemessige årsaker*
2) *Hvis alle plasser er opptatt og en med dokumentert behov trenger plass, må den som har 2 plasser gi fra seg den ene*
3) *Ansiennitet: den med høyest ansiennitet forfordeles*

Sameiet Sjetne Park

Årsmøte 24.4.2025

Valgkomiteens innstilling:

Styreleder	Asbjørn Melhus	1.år igjen
Styremedlem	Gunnlaug Bordi Alseth	På valg for 2 år
Styremedlem	Tore Glørstad	På valg for 2 år
Styremedlem	Gunnar Sundland	1. år igjen
Vara 1	Bodil Sæther	På valg for 1 år
Vara 2	Tore Grindheim	På valg for 1 år
Valgkomite:		Velges av årsmøte

ERNA BARØ TORE GRINDHEIM

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Sjetne Park

Tid: **24.04.2025 kl. 18.00**
Sted: **Møterom i 2. etg. i TOBB-hallen**

Til behandling foreligger:

Sak:

1. Konstituering

Det møtte 25 seksjonseiere, 0 ved fullmakt, totalt 25 stemmer til stede.
Som møteleder ble valgt: Asbjørn Melhus
Som referent ble valgt: Einar Myhren Berg
Til å signere protokollen ble valgt: Gunnlaug Bordi Alseth

Innkallingen og dagsorden ble godkjent. Møtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsregnskap 2024

Årsregnskapet gjennomgått av Mona-Irene Lauvmo Årsregnskapet ble godkjent.
Årsresultatet er på kr 255 540,- Resultatet legges til egenkapitalen.
Orientering om budsjett for inneværende år.
Revisjonsberetningen tas til etterretning.

3. Godkjenning av styrets honorar for perioden

Årsmøtet vedtar at styrehonorar for perioden 2024-2025 på kr 60 000,- utbetales.

4. Forslag til endring i vedtektene punkt «Parkering»

Parkerings bestemmelser gjeldende fra 1.5.2025

1) Bileiere med parkeringsplass i parkeringskjeller skal benytte denne, og ikke ta opp parkeringsplass ute. Ved kortere behov kan det parkeres ute, da med synlig oblat.
2) Uteparkering på gjesteplasser (gjelder for gjester og håndverkere): Fritt i 3 timer. Med oblat: MAX 24 timer. Ved behov for lengere tid, kan styret innvilge dette.
3) Seksjonseiere som hverken har tildelt parkeringsplass i parkeringskjeller, eller uteparkering i tun A, kan søke styret om leie av utendørs parkeringsplass ved tun A. Seksjonseiere med flere biler kan også fremme slik søknad.
4) Utleie i hht. pkt. 3 skal ikke gå på bekostning av dagens antall gjesteplasser i tun B, totalt 7 plasser, som dermed skal opprettholdes uendret.
5) Gjesteplasser i tun B kan også brukes av gjester til tun A, og omvendt.
6) Retningslinjer for tildeling av parkeringsplasser i tun A, kriteriene har følgende rekkefølge:
    1. Behovsprøving: Kan være på grunnlag av helsemessige årsaker
    2. Hvis alle plasser er opptatt og en med dokumentert behov trenger plass, må den som har 2 plasser gi fra seg den ene
    3. Ansiennitet: den med høyest ansiennitet forfordeles

Forslag til vedtak: styret foreslår at endringene inntas i vedtekter. Krever 2/3 dels flertall.
Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5. Valg

Sameiet skal ha et styre med 3 - 5 medlemmer. Styret skal bestå av en leder og inntil fire andre medlemmer. Det kan i tillegg velges to varamedlemmer til styret.
Styreleder og styremedlemmer velges for 2 år i gangen. Disse velges slik at halvparten av styret er på valg hvert år. Varamedlemmer velges for 1 år og valgkomiteen for 2 år.

Verv	Navn	Periode	Valgt
Styreleder for 2 år	Asbjørn Melhus	1 år igjen	
Styremedlem for 2 år	Gunnar Sundland	1 år igjen	
Styremedlem for 2 år	Einar Myhren Berg	På valg	Gunnlaug Bordi Alseth
Styremedlem for 2 år	Tore Glørstad	På valg	Tore Glørstad
Varamedlem for 1 år	Gunnlaug Bordi Alseth	På valg	Grethe Endresen
Varamedlem for 1 år	Bodil Sæther	På valg	Bodil Sæther
Valgkomité for 2 år	Tore Grindheim	På valg	Jarle Fjellås
Valgkomité for 2 år	Erna Barø	På valg	Ella Torbjørg Rudolfsen

Asbjørn Melhus
Møteleders underskrift

Gunnlaug Bordi Alseth
Eiers underskrift

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET

SJETNE PARK

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

Vedtatt.19.09.2006
Revidert: 24.04.2025

INNLEDENDE BESTEMMELSER

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er: SAMEIET SJETNE PARK

Sameiet omfatter eiendommen: Gnr. 323 , Bnr. 2290 i Trondheim kommune.

Eiendommens adresse er: Parallellen 25 (tun A) og Lykkmarka 76 (tun B), 7081 Sjetnemarka

Sameiet er iht. tinglyst oppdelingsbegjæring av 19.10.2006 oppdelt i 48 seksjoner.
Seksjonene er seksjonert til boligformål.

Sameiets omsorgsboliger kan kun tildeles personer som på grunn av alder, funksjonshemming, funksjonsnedsettelse eller sykdom har behov for slik bolig. Tildeling foretas av kommunen med de begrensninger dette innebærer både med hensyn til overdragelse og bruk av seksjonene.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser som seksjonseiere. Disse vedtektene regulerer forholdet mellom de enkelte seksjonseiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt evt. sameiets forhold til naboeiendommer.

Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens areal i eiendommen.

Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal.

Eier av hver seksjon har eksklusiv bruksrett til sin seksjon og tilleggsareal.
Til hver seksjon hører tilleggsareal i henhold til tinglyst seksjonsbegjæring.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet, samt de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

§ 2 EIERFORHOLD

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en seksjonseier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.

Den enkelte seksjonseier står fritt til å selge sin seksjon til den han eller hun måtte ønske, dog gjelder ikke dette for omsorgsboligene. For salg av omsorgsboliger gjelder regler nedfelt i vedtektenes § 3.

Det er ikke anledning til å eie mer enn to seksjoner i sameiet, jfr. §23 i Eierseksjonsloven.

Trondheim kommune er unntatt fra dette forbudet, jfr. § 23 i Eierseksjonsloven, og kan eie flere seksjoner i sameiet som skal benyttes til omsorgsboliger, jfr. vedtektenes § 1.

§ 3 TILDELING, TILSKUDD, PRISREGULERING OG SALG AV OMSORGSBOLIGENE

Sameiets omsorgsboliger kan kun tildeles av kommunen til personer som på grunn av alder, funksjonshemming, funksjonsnedsettelse eller sykdom har behov for slik bolig.

Kommunens tilvisningsplikt varer i ordinær bindingstid for tilskuddet – regnet 20 år fra tidspunkt for utbetaling av tilskuddet. Kommunens tilvisningsplikt innebærer ingen plikt til å sørge for kjøpere.

Trondheim kommune har ytet et offentlig tilskudd til omsorgsboligene som innebærer at omsorgsboligene ved første gangs omsetning er priset lavere enn prosjektkostnad.
Vilkår for tilskuddet er at dette også skal komme senere erververe til gode.
Ved salg av omsorgsboliger innen 20 år fra utbetaling av det offentlige tilskuddet, kan selger ikke kreve en høyere salgssum enn egen kjøpesum verdiregulert med konsumprisindeksen. Dette gjelder både kommunens eide omsorgsboliger og de selveide omsorgsboligene. Basisår skal være det år selger erverver seksjonen.
Det skal videre gjøres tillegg eller fradrag etter den takst som skal avholdes ved overdragelsen, og hvor slitasje og skader gir fradrag og større påkostninger vil medføre tillegg.

Trondheim kommune skal ha forkjøpsrett ved salg av omsorgsboliger i sameiet.

I bindingstiden for tilskuddet kan omsorgsboligene kun videreselges til kjøpere som er godkjent som omsorgsboligsøkende i kommunen.
Når en omsorgsbolig skal selges, annengangs eller senere, ønsker kommunen for egen regning å annonsere omsorgsboligen en – 1 – gang for å sikre at salg av omsorgsboliger blir allment kjent, så lenge kommunen finner behov for det.

Takstmann ved salg skal oppnevnes av forretningsfører. Kostnadene ved takst dekkes av selger. Forretningsfører kan gi fullmakt til megler for oppnevning av takstmann.

§ 4 OPPLØSNING, ENDRING AV SAMEIET ELLER ENDRING AV VEDTEKTER

Oppløsning av sameiet kan bare besluttes av årsmøtet. Beslutning om oppløsning krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere. Sameiet må ikke gå til oppløsning i de første 20 årene etter utdeling av offentlig tilskudd til utbyggeren med mindre Trondheim kommune samtykker.

Sameiet kan ikke oppløses uten skriftlig samtykke fra hver långiver med panterett i noen av seksjonene.

Endringer i sameiets sammensetning, lik som endring av antall seksjoner og den enkelte seksjons brøk og eierandel, kan bare besluttes av årsmøtet og forutsetter samtykke fra bygningsmyndighetene og fra eiendommens panthavere.

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer. Sameiet må ikke endre sine vedtekter i strid med vilkårene for utdeling av tilskudd, med mindre Trondheim kommune samtykker.

§ 5 RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier, i seksjon som ikke omfatter omsorgsboligene, har full rettslig råderett over sin seksjon.
Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Kommunes eide omsorgsboliger skal kun leies ut til personer som oppfyller kommunens regler for tildeling av slik boligtype, jfr. § 3 i vedtektene. Kjøpere av de selveide omsorgsboligene kommer også inn under kravene fra Trondheim kommune om godkjenning og regler nedfelt i § 3 og øvrige bestemmelser som er til enhver tid gjeldende for omsorgsboliger.

Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

Egen erklæring/tinglysningsklausul kan tinglyses på de kommunalt eide seksjonene og kan kun slettes med kommunens og tilskuddsyterens samtykke.

Årsmøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonene. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt mellom seksjonseierne.

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke – uten skriftlige godkjennelse brukes til ervervs – eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige seksjonseierne/boligenheten. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål. Unntatt fra denne regel er Trondheim kommune som kan benytte en seksjon som base/møterom/kontorer.

§ 6 PARKERING

Eiendommen kan bare nyttes i samsvar med formålet, jfr. § 1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av garasjeanlegget må ikke være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere på en urimelig eller unødvendig måte. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

Parkerings bestemmelser gjeldende fra 1.5.2025

1) Bileiere med parkeringsplass i parkeringskjeller skal benytt denne, og ikke ta opp parkeringsplass ute!
   (Ved kortere behov kan det parkeres ute, da med synlig oblat!)

2) Uteparkering på gjesteplasser: (gjelder for gjester og håndverkere)
   Fritt i 3 timer.
   Med oblat: MAX 24 timer.
   Ved behov for lengere tid, kan styret innvilge dette.

3) Seksjonseiere som hverken har tildelt parkeringsplass i parkeringskjeller, eller uteparkering i tun A, kan søke styret om leie av utendørs parkeringsplass ved tun A.

Seksjonseiere med flere biler kan også fremme slik søknad.

4) Utleie i hht. pkt. 3 skal ikke gå på bekostning av dagens antall gjesteplasser i tun B, totalt 7 plasser, som dermed skal opprettholdes uendret.

5) Gjesteplasser i tun B kan også brukes av gjester til tun A. (og omvendt)

6) Retningslinjer for tildeling av parkeringsplasser i tun A:

   Kriteriene har følgende rekkefølge:

   1) Behovsprøving: Kan være på grunnlag av helsemessige årsaker

   2) Hvis alle plasser er opptatt og en med dokumentert behov trenger plass, må den som har 2 plasser gi fra seg den ene

   3) Ansiennitet: den med høyest ansiennitet forfordeles

Utleieplasser:
Sameiet eier pr. d.d. 2 parkeringsplasser (Nummerert som S1 og S2). Administrering av salg/utleie av disse tilfaller styret.

Styret har mulighet til å selge disse parkeringsplassene til seksjonseiere i sameiet. Prisen er fastsatt til kr. 130 000 per parkeringsplass. Dersom vedkommende i forkant har leid parkeringsplassen fra sameiet skal totalt innbetalt leiesum trekkes fra kjøpesummen.

Parkeringsplassene i tun B, skal i første rekke leies ut til sameiets beboere. Ved utleie til beboer i sameiet, kommer ansiennitet i sameiet først.

Månedsprisen skal fastsettes av det til enhver tid sittende styre.
Det skal utstedes en leiekontrakt med kostnad, leietid og oppsigelsestid.

HC-Plasser:
Det er etablert 4 parkeringsplasser som er tilrettelagt for personer med funksjonshemming (HC-plasser) i garasjeanlegget. Dersom det hos en eier av boligseksjon, eller et medlem av husstanden, kan dokumenteres behov for HC-plass skal dette søkes løst gjennom bytte av parkeringsplass mellom den aktuelle seksjonseier og den som har fått tildelt HC-plass uten dokumentert behov for denne. Rullestolbrukere bør ha fortrinnsrett til HC-plasser. Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til «parkering for forflytningshemmede». Ved bortfall av behovet skal parkeringsplass tilbakeføres.

Bytte av parkeringsplasser iht. bestemmelsen over administreres som en privatrettslig avtale om midlertidig bruksrett, og utløser ikke rett eller plikt til reseksjonering av tilleggsareal. Bytte av parkeringsplasser administreres av styret. Dette gjelder dog kun for de seksjoner som disponerer parkeringsplasser.

Kostnader parkering:
<u>Parkeringskjeller TUN B:</u>

Kostander tilknyttet parkeringskjeller skal fordeles mellom de som eier en eller flere parkeringsplasser. Kostnader tilknyttet bygningsmessige vedlikeholdsbehov dekkes av sameiet.

Følgende kostnader tilfaller de med parkeringsplass i parkeringskjeller:
Andel av strøm, forbruk av lysstoffrør, garasjeport, styringsanlegg for varmekabler i nedkjørsel inkl. varmekabler, rengjøring parkeringskjeller.

Carporter:
Kostander tilknyttet carporter skal fordeles mellom de som eier en eller flere parkeringsplasser. Kostnader tilknyttet bygningsmessige vedlikeholdsbehov dekkes av sameiet.

Følgende kostnader tilfaller de med parkeringsplass i carport:
Andel strøm, skifte av lysstoffrør, lys-sensorer, etc.

Utvendig parkering i begge tun:
Det er skiltet med Privat parkering ved innkjørsel. Dette innebærer at de som parkerer på sameiets plasser og ikke har ærend i sameiet, vil /kan bli tauet bort for eiers regning (privatrettslige avtale).
Det er innført oblat for korttidsparkering for gjester, håndverkere og beboere. Disse skal ligge synlig i bilen så lenge den står parkert. Det er ikke lov å bruke oblaten for langtidsparkering.
Ved ev. langtidsparkering må dette avklares med styret i sameiet (leie av uteparkering).

El-bil ladning:
Sameiet har inngått avtale med selskapet ANEO, som har montert ladeanlegg i carport/uteparkering i tun A og parkerings-kjeller i tun B (utført i 2020).

Anlegget har ingen kostnader for sameiet, men alle som ved kjøp av elbil, og som ønsker å lade hjemme, må leie seg inn på dette anlegget. (Månedsleie + tilkoblings-avgift).

Dvs. at seksjoner som er tilknyttet ladeanlegget betaler faste kostnader, avhengig av individuell kontrakt.

Øvrige seksjonseiere og eierne av parkeringsplasser uten el-billading blir ikke belastet.
Det vil ikke bli innvilget oppsetting av eget ladepunkter. Dette for å sikre optimalbelastning av strømtilførselen til sameiet.

Aneos anlegg er datastyrt, og fordeler strømmen alt etter som hvor mange ladepunkter som er i bruk til enhver tid.

Det er ikke tillatt å koble til nødlader for elbil på 16A kontaktene i carport/p-kjeller. 16A kontakter i carport/P-kjeller går på fellesforbruk og er beregnet for støvsuger etc.
Kan ved behov også tillates brukt til korttidslading av startbatterier. I carporter tun A kan motorvarmer også brukes på 16A kontakt.

Parkeringsplasser eid av seksjoner i sameiet:
Parkeringsplassen skal i utgangpunktet brukes til parkering av egen bil, eller eventuelt leies ut til andre.

Utleie skal i utgangspunktet skje til andre beboere i sameiet. Det er mulig å leie ut til andre, utenfor sameiet, dersom ingen i sameiet har behov.

Styret skal ha informasjon ved utleie av parkeringsplass til personer utenfor sameiet.
Leietaker vil bli registrert og får kvitert ut nøkkel til garasjeport og eventuell fjernkontroll.
Leiepris må ikke overskride den til enhver tid fastsatt pris for sameiets utleieplasser.

Parkeringsplassen skal kun benyttes til parkering av kjøretøy/henger. Plassen skal ikke benyttes til noen form for oppbevaring.

Man skal parkere innenfor det oppmerkede området for sin parkeringsplass.

ÅRSMØTET

§ 7 OM ÅRSMØTET OG INNKALLING

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.
Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Saksliste skal medfølge innkallingen.
Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
For saker som etter loven eller vedtektene krever 2/3 flertall for gyldig vedtak, må hovedinnholdet i forslaget angis i innkallingen.

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

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

§ 8 ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

All informasjon til seksjonseier vil kun bli sendt ut elektronisk per e-post for de seksjonseiere som har dette registrert.
Den enkelte plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører.

§ 9 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Regnskap pr. 31.12. i revidert stand
- Saker som styret forelegger
- Innkomne forslag

§ 10 STEMMERETTSREGLER

I årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

§ 11 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst 2/3 av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endringer av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

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

§ 12 GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Ordinært årsmøte skal:

- velge møteleder
- godkjenne innkalling og dagsorden
- registrere fremmøte
- velge en til å føre protokoll
- velge stemmetellere
- velge møteleder og minst en seksjonseier til å signere protokollen

STYRET

§ 13 STYRET

Sameiet skal ha et styre med 3 - 5 medlemmer. Styret skal bestå av en leder og inntil fire andre medlemmer. Det kan i tillegg velges to varamedlemmer til styret.

Styreleder og styremedlemmer velges for 2 år i gangen. Disse velges slik at halvparten av styret er på valg hvert år.
Varamedlemmer velges for 1 år og valgkomiteen for 2 år.

Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.
Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Dersom styrets leder avhender sin seksjon eller har annen gyldig grunn for å fratre sitt verv, velger styret selv ny leder blant styremedlemmene. Den nye styrelederen vil fungere i vervet frem til neste ordinære årsmøte.

§ 14 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og eller sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor det vedtatte årsbudsjett og vedtekter.

Årsmøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift.

Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 15 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer 1/3 av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

HABILITETSREGLER

§ 16 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller nærståendes, eller om eget eller nærståendes ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende, eller dennes nærstående, har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

ANSVAR OG KOSTNADSFORDELING

§ 17 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE/BEBOERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

§ 18 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 19 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med 2/3 flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Forretningsfører har anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon/registrering av eierskifte i forbindelse med salg.
Behandlingsgebyret betales av kjøper og selger.

§ 20 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen.

Om en seksjonseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne eieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis.

Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

§ 21 VEDLIKEHOLD

Seksjonseieren skal vedlikeholde seksjonen slik at skader på fellesarealene og andre seksjoner forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.
Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leiligheten, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder inngangsdør, terrassedør, øvrige dører inne og vinduer, samt andre rom som hører under seksjonen påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier.
Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Det ytre vedlikehold av bygningene og av alle felles rom, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, inngangsdører til oppgangene, balkong i Tun A, fasader, tak samt uteareal skal derimot besørges og bekostes av sameiet.

Balkonger og terrasser som disponeres av seksjonseier, er det i prinsippet seksjonseieren som har vedlikeholdsansvar for. Større periodisk vedlikehold som for eksempel fasademaling og utskifting/ombygging av samtlige balkonger/terrasser er likevel sameiets avgjørelse og ansvar. Den enkelte seksjonseier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med avløp/sluk på sin balkong/terrasse – herunder oppstaking. Den enkelte seksjonseier har videre plikt til å varsle sameiet dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse.

Den enkelte seksjonseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter seksjonseieren å varsle styret umiddelbart.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.
Utvendige arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte eier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.

Det påhviler seksjonseierne rett og plikt til bruk og vedlikehold av fellesareal, kjøre- og gangveier, lekeplasser, veibelysning samt de vann- og avløpsledninger som ikke er offentlige.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, kan komme i erstatningsansvar overfor tap påført sameiet og seksjonseiere. Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt kan komme i erstatningsansvar overfor skade som er påført på bruksenhetene.

§ 22 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan skje etter en samlet plan for bygningen.

Det skal søkes styret for følgende tiltak:

- Montering av varmepumper (ytre del skal monteres på terrasse/balkong)
- Montering av markiser
- Beplantning på fellesareal

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre bygningsmessig skade/fare for bygningsmessig skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

§ 23 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Sameiets felleskostnader – alle driftskostnader som ikke kan relateres direkte til noen seksjon – skal dekkes av seksjonseierne, og fordeles iht. den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysningen av seksjoneringen.

På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales et månedlig forskuddsbeløp – fastsatt av årsmøte – til dekning av disse kostnader.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære måneds-beløp som nevnt ovenfor.

Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 24 AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

Årsmøtet vedtar avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale innkreves i den månedlige betalingen til dekning av felleskostnadene.

MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

§ 25 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. § 38 i Eierseksjonsloven.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 26 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens, eller noen i dennes husstand, oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens, eller noen i dennes husstands, oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. § 39 i Eierseksjonsloven.

FORHOLD TIL EIERSEKSJONSLOVEN

§ 27 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 til anvendelse. Der det ikke er samsvar mellom bestemmelsene i loven og regler for omsorgsboliger, skal reglene for omsorgsboliger gå foran loven der loven er fravikelig.

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET SJETNE PARK

Vedtatt: 19.09.2006
Revidert 28.04.2021

VELKOMMEN TIL SAMEIET SJETNE PARK

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker samt vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av seksjonene i sameiet trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

ANSVAR - OMFANG
Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets seksjoner og fellesareal. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

SIKKERHET - LÅSING
Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS).
Internkontroll i sameiet betyr at det bør eksistere en internkontrollperm som inneholder informasjon om boligvirksomheten, kartlegging av faremomenter ved lekeplasser, brannsikkerhet, el-sikkerhet, forurensing og eventuelt arbeidsgiveransvar samt en arbeidsfordeling i/av styret og tidsfrister for - og kontroll med - gjennomføring av tiltak.
For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder.
Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT
Seksjonseier skal på egen kostnad innenfor seksjonen og i ytre rom som tilhører denne, besørge forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom seksjonen skal utskiftes/vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer.

BRUK AV LEILIGHETEN
Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i seksjonen.
Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.

FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG
Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr. Unngå skader på bygg og fellesarealer som kan påføre sameiet - og dermed seksjonseierne - unødvendige omkostninger.

SKILTING
Alle er pålagt å ha oppdaterte navneskilt på leilighetsdøra, og at postkassene skal ha likelydende merking (bruk kun skiltfeltet på postkassene, ikke klistre på lapper andre steder).
Påse at leilighetsnummer er synlig.
Ringeapparat oversikten ordner sameiet.

PARKERING
Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse, eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet. Det er ikke tillat til å parkere utenom oppmerkede plasser.

DYREHOLD
Husdyrhold er generelt tillatt med mindre det ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne.
Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN
Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i leiligheten/seksjonen og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.
På søndager og helligdager og mellom kl 23^{00} og 07^{00} på hverdager skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom.
Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE
Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert i kommunen. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.
Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer!
Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, parabolantenner, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes. Ved skifte av bekledning på terrasser/altaner, skal disse males i godkjent farge, maling holdes av sameiet.

PLIKTER - MISLIGHOLD
Husordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på seksjonseierne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med.
Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene.
Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal først tas opp med den/de det gjelder før det sendes til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

***

Budsjett 2025

Sameiet Sjetne Park
Alle beløp i NOK

	Budsjett			Virkelig	
	2025	**2024**	**%**	**Regnskap pr august**	**Regnskap 2023**
Felleskostnader	1 289 890	1 244 310	3,7	827 581	1 155 366
Leieinntekter	75 900	73 260	3,6	46 980	73 130
Inntekter Fellesavtale TV og bredbånd	264 600	249 000	6,3	165 456	274 470
Gevinst salg av leilighet/ areal	0	0	0,0	188 500	0
Sum inntekter	**1 630 390**	**1 566 570**	**4,1**	**1 228 517**	**1 502 966**
Diverse lønn og andre godtgjørelser	68 460	57 050	20,0	0	57 050
Revisjonshonorar	14 200	13 240	7,3	13 260	12 610
Forretningsførerhonorar	143 500	138 960	3,3	102 345	131 973
Andre honorarer og kontingenter	0	0	0,0	2 700	23
Kommunale avgifter og renovasjon	6 000	0	0,0	7 912	21
Administrasjons- og møteutgifter	21 000	30 000	-30,0	4 828	18 700
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg	142 580	129 620	10,0	77 463	94 743
Vakthold/ alarm/ internkontroll	51 000	51 000	0,0	43 299	67 887
Vaktmestertjenester/ vedlikehold grøntarealer	261 500	252 700	3,5	135 822	240 639
Renhold/ matteservice	141 800	141 800	0,0	113 079	136 705
Vedlikehold/ drift	59 600	96 000	-37,9	61 242	119 942
Snørydding, strøing	0	0	0,0	0	45 234
Energikostnader	70 000	74 300	-5,8	42 997	69 825
Fellesavtale TV og bredbånd	264 600	249 000	6,3	251 718	257 841
Forsikring	126 150	122 900	2,6	82 265	113 125
Avsetning framtidig vedlikehold	250 000	200 000	25,0	133 333	216 249
Gebyr og bankomkostninger	10 000	10 000	0,0	2 228	9 549
Sum driftskostnader	**1 630 390**	**1 566 570**	**4,1**	**1 074 489**	**1 592 115**
Driftsresultat	**0**	**0**	**0,0**	**154 028**	**-89 149**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter	0	0	0,0	0	43 611
Finansresultat	**0**	**0**	**0,0**	**0**	**43 611**
Resultat	**0**	**0**	**0,0**	**154 028**	**-45 538**
Overføringer					
Avsatt til annen egenkapital	0	0	0,0	0	-35 065
Sum overføringer	**0**	**0**	**0,0**	**0**	**-35 065**

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

TINGLYST
2 3 DES 2005
Trondheim tingrett
Dagboknr.: 29131

ERKLÆRING

Eieren av gnr. 323 bnr. 2275 og 2276 gir eieren av gnr. 323 bnr. 437 rett til å legge, ha liggende og vedlikeholde vann- ogavløpsledninger over sine eiendommer.

Eier av gnr. 323 bnr. 2275 og 2276.....
Coop Trondheim og omegn BA

Doknr: 29131 Tinglyst: 23.12.2005 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
24 JAN. 2006
Trondheim tingrett
Dagboknr.: 1796

ERKLÆRING

Regulert fellesareal på gnr. 323 bnr. 2290 og gnr. 323 bnr. 436 skal brukes og vedlikeholdes av eierne i fellesskap

Eier av gnr. 323 bnr. 2290 og 436.....
Trondheim kommune

TRONDHEIM KOMMUNE
Trondheim byteknikk

Rett utskrift pi bekre
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Doknr: 1796 Tinglyst: 24.01.2006 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TRONDHEIM ENERGIVERK
Nett

G.nr : 323
Br.nr : 2290
Seksjons nr.: 1 - 48

TINGLYST
DAGBOKNR: 166396
31 JAN. 2007
STATENS KARTVERK

AVTALE OM RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FRITTSTÅENDE NETTSTASJON

Mellom **Trondheim Energiverk Nett AS** (TEV Nett), og **Sameiet Sjetne Park** som eier og hjemmelshaver av gnr **323** bnr **2290** i **Trondheim kommune** (nedenfor kalt grunneier) er det inngått slik avtale om rettighetserverv for plassering av fordelingstransformator med tilhørende apparater og kabelanlegg (nedenfor kalt nettstasjon.)

Plassering av nettstasjon nr 2177 adresse: Lykkmarka 76 er vist på tegning nr **1956.**

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

1. TEV NETT SINE RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Grunneieren gir herved TEV Nett stedsvarig rett til å bygge, drive, vedlikeholde, ombygge eller fornye en nettstasjon med tilhørende kabelanlegg på eiendommen.

TEV Nett foretar byggingen av nettstasjonen som skal være forelagt for og godkjent av bygningsmyndighetene.

1.2 Transport og ferdsel
TEV Nett har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utøvelse av de i avtalen nevnte rettigheter. Rettigheten omfatter også utbedring av eksisterende veier, samt bygging av nye etter nærmere avtale om trasévalg.

Skader, herunder ekstraordinær slitasje, på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av TEV Nett sin transport eller ferdsel, er TEV Nett ansvarlig for å rette opp.

1.3 Opprydding
TEV Nett plikter snarest mulig å rydde etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning
TEV Nett har rett til å forby at det oppføres noen form for bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg.

Doknr: 166396 Tinglyst: 31.01.2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjonen/kabelanlegget
Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg for eksempelved spregningsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v.

For slike arbeider iverksettes, skal grunneieren varsle TEV Nett, som snarest og senest innen 3 dager anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak.

Kostnader TEV Nett får ved å bistå grunneier med sikkerhetstiltak, bæres av TEV Nett.

Når grunneieren har iverksatt de anviste tiltak, er han ansvarsfri.

Dersom TEV Nett ikke varsles og/eller de anviste tiltak ikke følges, kan grunneier bli ansvarlig etter alminnelige erstatningsregler.

2.2. Flytting av nettstasjon/kabelanlegg

Dersom grunneieren ønsker å få nettstasjonen eller kabelanlegget flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Hvis TEV Nett sitt behov for nettstasjon faller bort, kan grunneieren kreve å få den fjernet og terrenget planert. Omkostningene med dette bæres av TEV Nett.

3. ERSTATNING

3.1 TEV Nett sin erstatningsplikt

Erstatning for klausulering av og inngrep i grunnen, for ulemper og tap av ethvert slag, for rett til bruk av eksisterende veier, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtale, fastsettes et beløp en gang for alle.

For denne eiendommen er erstatningen avtalt til kr 0,-

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som TEV Nett måtte forårsake under anleggsarbeidet eller senere og som ikke det er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller godtgjøres etter særskilt avtale eller skjønn påstevnet av TEV Nett. Det samme gjelder bruk av fremtidige veier.

4. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jf. skjønnsloven § 4 som påstevnes av everket.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift med sete i den rettskrets TEV Nett har sitt hovedkontor overenstemmende med kapittel 32 i lov om rettergangsmåten for tvistemål- Hver av partene oppnevner sin voldgiftsmann og voldgiftsmennene i fellesskap en oppmann. Unnlater partene å oppnevne en voldgiftsmann eller blir voldgiftsmennene ikke enige om oppmannen, foretas oppnevnelsen av justitiarius/sorenskriveren i den rettskrets TEV Nett har hovedsete.

4.2. Tinglysing

Grunneieren samtykker i at denne avtale kan tinglyses som heftelse på eiendommen. TEV Nett betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen.

5. SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Denne avtale er utstedt i 2 – to – eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar.

Trondheim ..... den. 31-07

Sameiet Sjetne Park

(grunneier)

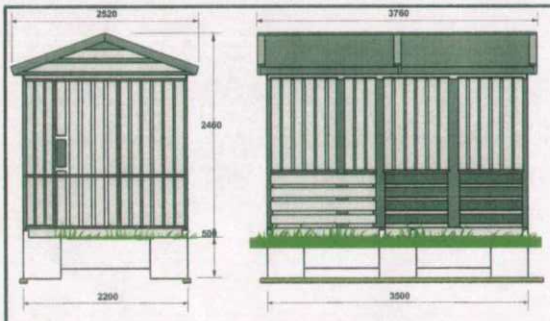
org. nr: 990 454 140

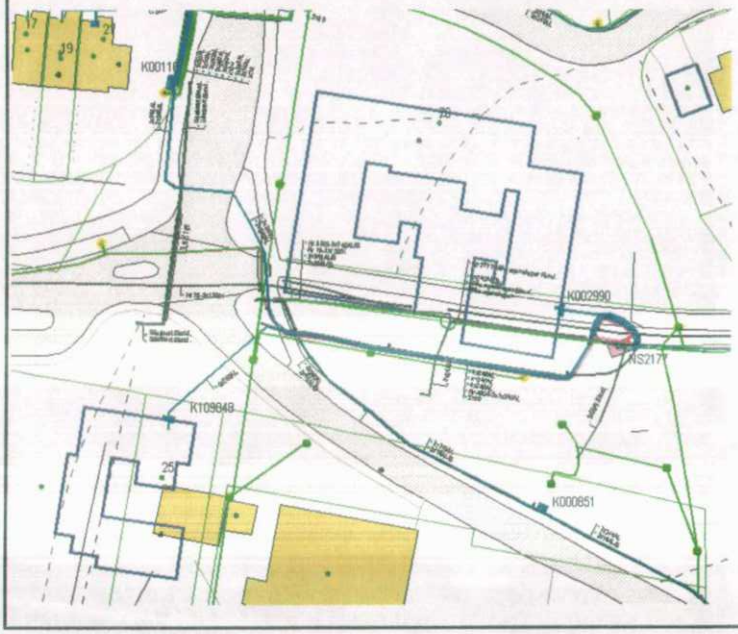
Trondheim den. 15.12.06

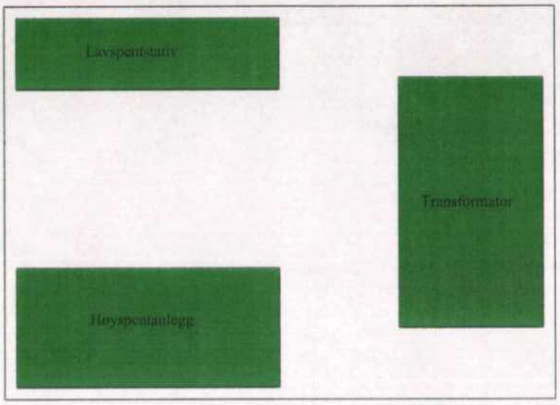
TRONDHEIM ENERGIVERK

Kristian Aa

org. nr: 980 396 045







TRONDHEIM ENERGIVERK
Nett

Nettstasjon 2177
Sjetne Omsorgsboliger

Målestokk:	Planl.	EKD
	Tegn.	EKD
	Rev.	

Nettstasjon 2177

Kart	Avd.NE

Tegn. nr. 1956
Arb.ordre nr. 36302

Returneres etter tinglysing til

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
19 OKT. 2006
Trondheim tingrett
Dagboknr.: 24431

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1601	Trondheim	323	2290		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
942 110 464	Trondheim kommune	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	70	B	13	B	70	B	25	B	60	B	37	B	60	B	49			
2	B	60	B	14	B	70	B	26	B	60	B	38	B	70	B	50			
3	B	70	B	15	B	70	B	27	B	70	B	39	B	70	B	51			
4	B	60	B	16	B	60	B	28	B	70	B	40	B	60	B	52			
5	B	60	B	17	B	70	B	29	B	70	B	41	B	60	B	53			
6	B	70	B	18	B	60	B	30	B	60	B	42	B	70	B	54			
7	B	60	B	19	B	60	B	31	B	60	B	43	B	60	B	55			
8	B	60	B	20	B	70	B	32	B	70	B	44	B	60	B	56			
9	B	72	B	21	B	60	B	33	B	60	B	45	B	72	B	57			
10	B	70	B	22	B	60	B	34	B	60	B	46	B	60	B	58			
11	B	60	B	23	B	73	B	35	B	72	B	47	B	60	B	59			
12	B	60	B	24	B	70	B	36	B	60	B	48	B	70	B	60			

Sum tellere: 3.109 = nevner: 3.109

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 24431 Tinglyst: 19.10.2006 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 703035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Trondheim 15/9-06	TRONDHEIM KOMMUNE Trondheim byteknikk	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

[ ] Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
[ ] Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~

[ ] Befaring er foretatt

[ ] Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

[X] Tillatelsen er inntatt nedenfor

[ ] Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~ er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
323	2290			TRONDHEIM kommune

Dato	Stempel og underskrift
16.10.2006	TRONDHEIM KOMMUNE Kart- og oppmålingsk... 7004 TRONDH...

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

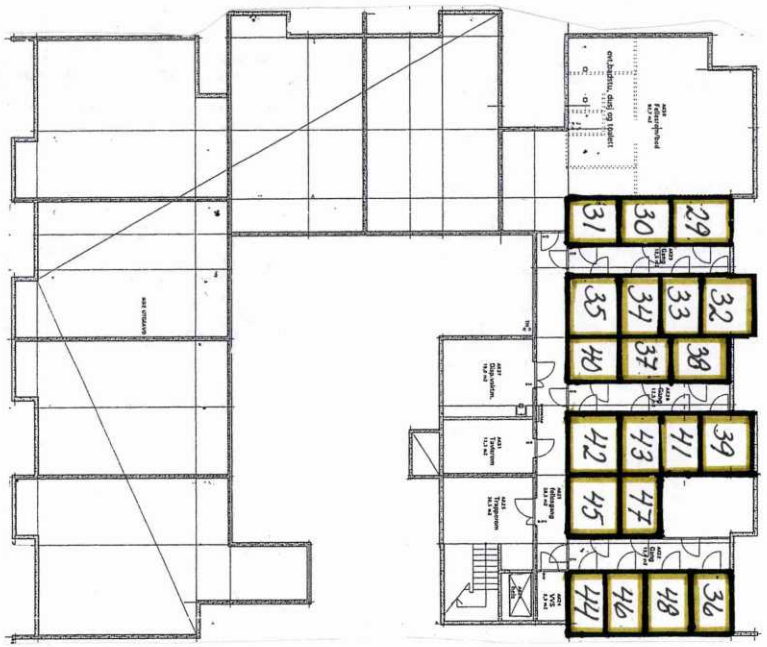


Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

SITUASJONSPLAN
PARALLELLEN 25 OG LYKKMARKA 76 GNR. 323 BNR. 2290
SEKSJONERT EIENDOM VIST MED LILLA FARGE
Dato: 16/10/06

Målestokk 1:1000 side 1

Trondheim kommune, Kart- og oppmålingskontoret



Parallellen 25

Plan kjeller

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 323 Bnr. 2290
Seksjon nr.:
Felles

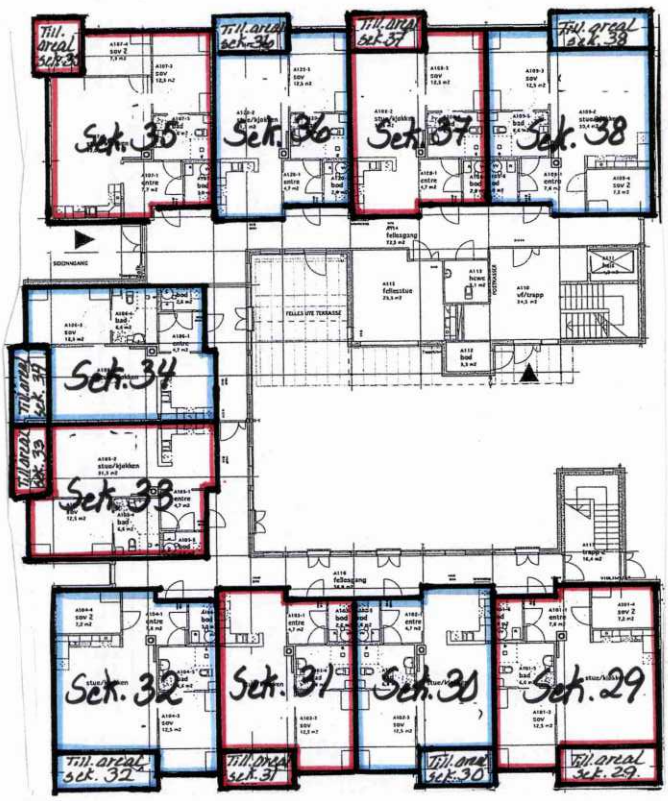
Tilleggsareal til seksjon:

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

side 5

Parallellen 25

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 323 Bnr. 2290
Seksjon nr.: 29-30-31-32-33-34-35-36-37-38
Felles



Plan 1. etg.

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

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

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

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 31250827 / Marthe Alvilde Frantzen, tlf. 938 25 260
Parallellen 25, 7081 Sjetnemarka.
Gnr. 323, Bnr. 2290, Snr. 34, Trondheim kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 10 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 31250827
Salgsoppgaven er sist oppdatert 29.10.2025

EiendomsMegler 1

Marthe Alvilde Frantzen
Eiendomsmegler

938 25 260
marthe.frantzen@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal

eiendomsmegler1.no