

Velkommen til

Keiseråsvegen 10, 7081 Sjetnemarka

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Keiseråsvegen 10
7081 Sjetnemarka

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 090 000,-
Omkostninger	kr	103 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 193 340,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	2 750,-

BRA/BRA-i	63 / 58 m²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2023
Etasje	4 av 4

Energimerke C

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
Salgsleder/Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Keiseråsvegen 10, 7081 Sjetnemarka

Registerbetegnelse
Gnr. 322, Bnr. 305, Snr. 65, samt 2/199 ideell andel av realsameie gnr 322, bnr 305. Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 090 000,-
Omkostninger	kr	103 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 193 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 207 640,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 102 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 103 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kommunale avgifter for desember 2025 var på kr. 824,-. Det er 12 terminer i året.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 2 750,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Andel felleskostnader drift 1 407
Tilleggsytelser: Tillegg bod 100
Fastbeløp måling og avregning energi 139
Tillegg elektroniske fellesavtaler 182
Måler: 1281 Varmtvann Sameiet Sjetneliv 1: 1281/65 Varmtvann (281 - 65) 622
Parkering kr. 300

Boligselskapet har fellesmåling på varmt- og kaldtvann. Månedlig a konto-betaling. Forbruk avregnes årlig. Målere skal avleses ved eierskifte, målernummer og stand sendes til felleskostnader@tobb.no
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

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

Areal
BRA - i: 58 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 63 m²
TBA: 10 m²

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

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

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

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.
Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2

Eierform
Eierseksjon

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

Boligtype
Leilighet

Etasje
4 av 4

Parkering
Selger har fast plass i felles parkeringskjeller som medfølger leiligheten.

Snr. 84 (næringsseksjon) er organisert som et sameie med ideelle andeler.

De seksjonseiere som har kjøpt bruksrett til parkeringsplass for bil eller MC i sameiet kan selge denne med boligen eller separat. Parkeringsplassene kan kun selges eller leies ut til seksjonseiere innenfor reguleringsplanen r 2014 0007 Hallsteingård. Eierandelen i sameiet er tinglyst på den enkelte matrikkel (boligseksjon). Det henvises til egne vedtekter for Sameiet Sjetneliv Parkering 1.

Sameiets eiendom
Gnr. 322, Bnr. 305, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 7 274 m². Felles tomt for sameiet.

Byggeår
2023 ifølge takstmann.

Innhold
Kjeller.
Eksternt bruksareal: Bod i fellesareal.

4. etasje.
Internt bruksareal: Entré/gang, bad, kjøkken/stue og 2 stk soverom.

Standard
4. etasje.
Entré/gang:
Parkett på gulv, malte flater på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Sikringsskap.

Bad:
Flis på gulv, flis på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Dusjhjørne med 2 stk dusjdører, dusjbatteri og garnityr montert på vegg. Veggmontert WC. Rørskap. Kran og avløp for vaskemaskin. Baderomsinnredning: Servant med underskap, overskap og speil.

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

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

Soverom 2:
Parkett på gulv, malte flater på vegger, malt betong i himling. Innredning: Skyvedørsgarderobe.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Beliggenhet
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 innen gangavstand.

Kollektivtilbud:
God tilgang på kollektivtilbud fra Sjetnemarka. Bussholdeplass finner du rett i nærheten av boligen. Det tar ca. 15-25 min med buss til sentrum og Elgeseter gate med NTNU Gløshaugen. Fra Tonstadkrysset går det også metrobuss både til Tiller, sentrum og byens andre bydeler.

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.

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.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
ByggemåteBygningen, som er et leilighetsbygg oppført i 2023, er på 4 etasjer + kjeller. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere over grunnmur er oppført i betong. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater og teglsteinsforblending. Flatt tak tekket med takmembran. Vinduer med 3-lags glass. Heis i bygget.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Vi gjør oppmerksom på at TV-benk ikke følger med i handelen.

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

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

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for hus C, resterende deler av p-kjeller og deler av utomhusarealer datert 05.05.2023 og forlengelse av midlertidig brukstillatelse fra 05.04.2024. Ny frist for når gjenstående arbeid skal være utført er satt til 01/09/2027. Hvis arbeidene ikke er utført innen ovennevnte frist, vil saken bli fulgt opp videre som
en ulovlighet

Oppvarming
Elektrisk oppvarming gjennom panelovner og varmekabler i gulv på bad og gang.

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 og er nedlastbar på finn.no.

Internett- og tv-leverandør
TV/Internett er inkludert i felleskostnadene.

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 avsatt til fremtidig boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2012-2024. Gjeldende reguleringsplan er 5001 r20140007 Hallsteingård (18.2.2016).

Det må påregnes fremtidig boligbebyggelse i området. Se reguleringskart vedlagt i salgsoppgaven.

Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven. 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 940 953,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 763 813,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Chistoffer G Holsæther og Hanne Smedsrud Gammelgård

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 816117
Dato: 25.07.2022
SNR: 65
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 59 / 7529

Skjønn
Dagboknr.: 900133
Dato: 05.12.1905
Ekspr.skjønn i anl. kommunens anlegg av kraftledning fra
Øvre Leirfoss
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 900140
Dato: 25.05.1907
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om vannledn.
Dagboknr.: 900152
Dato: 07.01.1908
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Skjønn
Dagboknr.: 900153
Dato: 18.08.1908
Elektriske kraftlinjer
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Skjønn
Dagboknr.: 900359
Dato: 03.07.1917
Skjønn vedr. Fjæremsfossen.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Skjønn
Dagboknr.: 900360
Dato: 03.07.1917
Skjønn vedr. Fjæremsfossen.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Skjønn
Dagboknr.: 903336
Dato: 12.07.1929
I anledning regulering av Selbusjøen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 403626
Dato: 23.12.1940
Vedtak av det offentliges vilkår for statstilskudd i forbindelse med senking/lukking av grøft/bekk.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om vannledn.
Dagboknr.: 407113
Dato: 18.10.1958
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 401009
Dato: 06.04.1960
Vegvesenets betingelser vedtatt vedr. privat avkjørsel
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 401346
Dato: 02.05.1960
Vegvesenets betingelser vedtatt vedr. privat avkjørsel
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 758
Dato: 19.01.1971
Vedtagelse av kommunens vann- og kloakkreglement
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Skjønn
Dagboknr.: 7260
Dato: 24.05.1973
Elektriske kraftlinjer
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 20450
Dato: 05.12.1979
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 980803
Dato: 11.09.2023
Bestemmelse om avfallssugledninger og tekniske installasjoner
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Andre relevante opplysninger
Dyrehold:
Det er tillatt med dyr i sameiet.
Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

Andre bestemmelser
Grilling er tillatt, men kun med elektrisk/gass grill på balkonger. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

Sameiets økonomi for 2024:
Driftsinntekter kr. 2.214.913
Driftskostnader kr. 2.315.769
Driftsresultat kr. -100.855
Årsresultat kr. -57.917
Beløpet er overført fra annen egenkapital.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 30 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 12 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 3 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 11 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 3 500,- (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. 3.128,-
Fotograf kr. 4.000,-
Tilstandsrapport kr. 9.300,-
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. 4.500,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6.570,-

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Marius Eidem i Fyksen Takst den 20-01-2026.

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.
- Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i skjemaet i forkant av budgivning.

Utdrag fra selgers egenerklæring:
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: JM Norge AS
Beskrivelse av arbeidet: Rørlegger var inne på besøk på vegne av JM i forbindelse med reklamasjonssak. Det hadde oppstått vannlekkasje i fordelerskapet fra en av vannmålerne. AquaGuarden stoppet lekkasjen etter bare noen få dråper. Ingen lekkasje utover selve fordelerskapet. Rørlegger byttet ut vannmåleren.

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
- Ja. Vannlekkasje i fordelerskap grunnet en dårlig vannmåler. Snakk om noen få dråper før rørlegger kom og byttet på vegne av JM.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: JM Norge
Beskrivelse av arbeidet: Byttet vannmåleren det var lekkasje i.

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
- Ja. Jordfeil i bygget, feil på koblingsboks tilhørende kjøleskapet og feil på koblingsboks tilhørende speil på badet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: OneCo
Beskrivelse av arbeidet: Kontroll av det elektriske anlegget og retting av feil på koblingsbokser samt jordfeil. Alt på reklamasjon fra JM.

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
- Ja. Vedtatt at det skal bygges to nye blokker i nærhet av nåværende sameie. I tillegg skal det bygges ut flere boenheter utover jordet nord/øst for blokken.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- Ja. Platetopp med dårlig berøringsmodul. Støy fra kjøleskap.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Whirlpool
Beskrivelse av arbeidet: Byttet berøringsmodul i platetoppen. Kjørt avising på kjøleskapet. Alt på reklamasjon.

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 15.01.2026.
- Boligsalgsrapport datert 19.11.2024
- Energiattest
- Midlertidig brukstillatelse datert 05.05.2023
- Forlengelse av frist for ferdigattest datert 05.04.2024
- Byggetegninger fra kommunen
- Seksjonering
- Vedtekter
- Husordensregler
- Årsresultat
- Situasjonskart
- Nabolagsprofil

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
Salgsleder/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



En stilren og moderne 3-roms leilighet med fin beliggenhet i Sjetnemarka.



Leiligheten som er oppført i 2023 fremstår som innbydende og i bra stand.





Det er åpen stue/ kjøkkenløsning som gir leiligheten en sosial romfølelse.



Lyst og pent kjøkken, rikelig med skap- og benkeplass.



Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.



I stuen er det plass til ønsket sofagruppe og spisegruppe.



Spiseplassen finner sin naturlige plass i rommet mellom stua og kjøkkenet.



Utsikt fra stua.



Fra stua har man utgang til stor balkong.



Nydelig utsikt mot Gråkallen fra balkongen.



Vestvendt balkong på hele 10,3 kvm.



Her har man godt med plass til ønsket utemøblement.



Hovedsoverommet er på hele 11,6 kvm. Her er det montert praktisk skyvedørsgarderobe.



De store vindusflatene i leiligheten bidrar til mye naturlig lysinnslipp.



Soverom 2 er på 6,6 kvm og brukes i dag som kontor.



Lekkert flislagt bad med varme i gulvet og mekanisk avtrekk.



Badet har innfellbare dusjdører og opplegg for vaskemaskin.



Leiligheten er malt i moderne og tidsriktige farger.



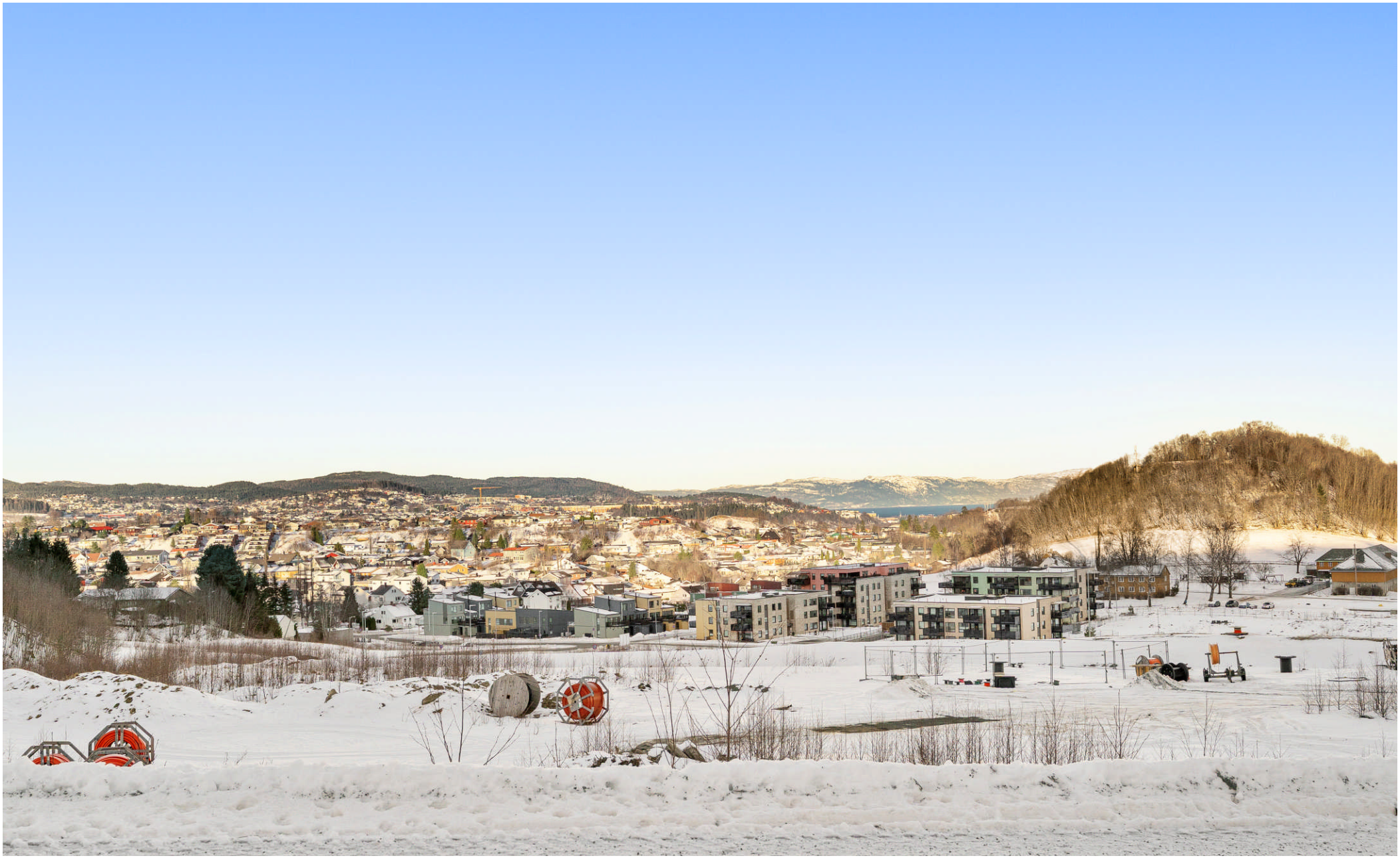
Gang med god plass til oppheng av sko- og yttertøy.



Leiligheten har fast parkeringsplass i garasjekjelleren.

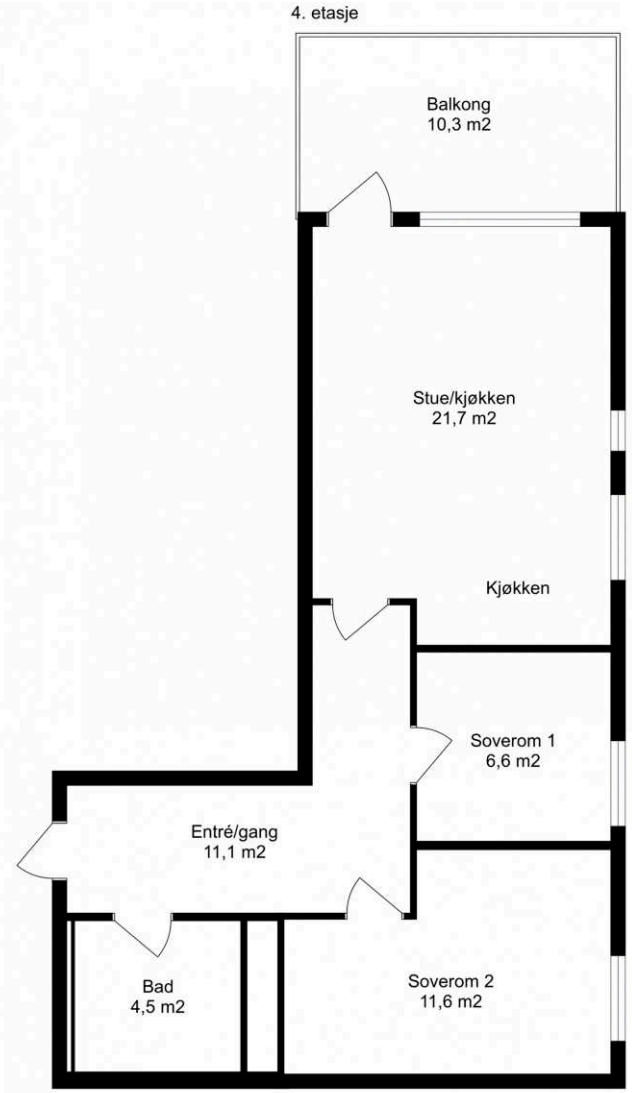


Fin hjørnebeliggenhet i byggets toppetasje.



Leiligheten ligger i et populært område i Sjetnemarka.

Plantegning



FYKSEN TAKST

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

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

KEISERÅSVEGEN 10

Nabolaget Sjetnemarka østre - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Halstein gård	Linje 45	2 min, 0.2 km
Selsbakk	Linje R60	6 min, 3.8 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	16 min, 11.4 km
Trondheim Værnes		34 min

SKOLER

Sjetne skole (1-10 kl.)	477 elever, 28 klasser	6 min, 0.5 km
Tonstad skole (1-10 kl.)	493 elever, 25 klasser	16 min, 1.3 km
Rosten skole (1-10 kl.)	414 elever, 31 klasser	5 min, 2.5 km
Hårstad skole (1-7 kl.)	338 elever, 20 klasser	6 min, 2.7 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.)	174 elever, 7 klasser	19 min, 1.6 km
Kristen videregående skole - Trøndelag	480 elever	5 min, 2.6 km
Tiller videregående skole	580 elever, 30 klasser	6 min, 2.8 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

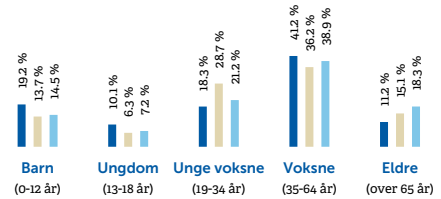
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 75/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Sjetnemarka østre	1 035	390
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Sjetne barnehage (1-5 år)	73 barn	7 min, 0.6 km
Moltmyra barnehage (1-5 år)	74 barn	14 min, 1.1 km
Fosseskansen barnehage (1-5 år)	25 barn	14 min, 1.2 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Sjetnemarka	PostNord	8 min, 0.6 km
Bunnpris Tonstad	Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	17 min, 1.4 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

TRAFIKK

Lite trafikk 87/100

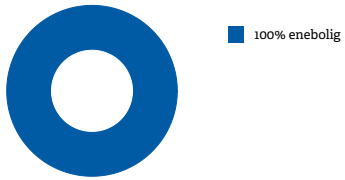
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 84/100

SPORT

Paul Skolemesters v. ballplass	Ballspill	6 min, 0.5 km
Sjetnemarka balløkke	Ballspill	7 min, 0.6 km
3T-Rosten		6 min
Mudo Heimdal		6 min

BOLIGMASSE



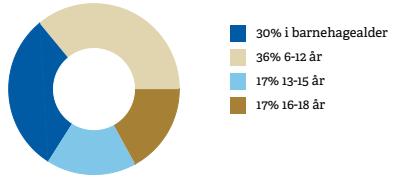
«Samhold, trygghet, aktiviteter, rolig og alt du ellers trenger»

Sitat fra en lokalkjent

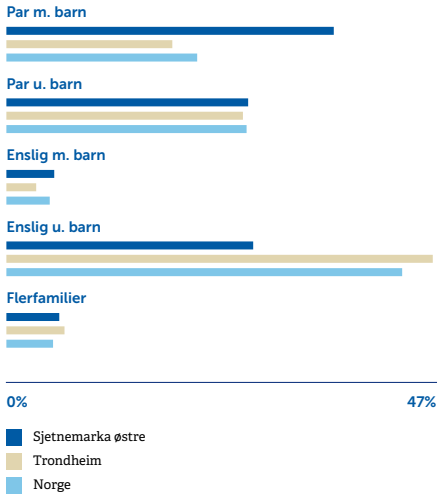
VARER/TJENESTER

City Syd	4 min
Apotek 1 City Syd	4 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

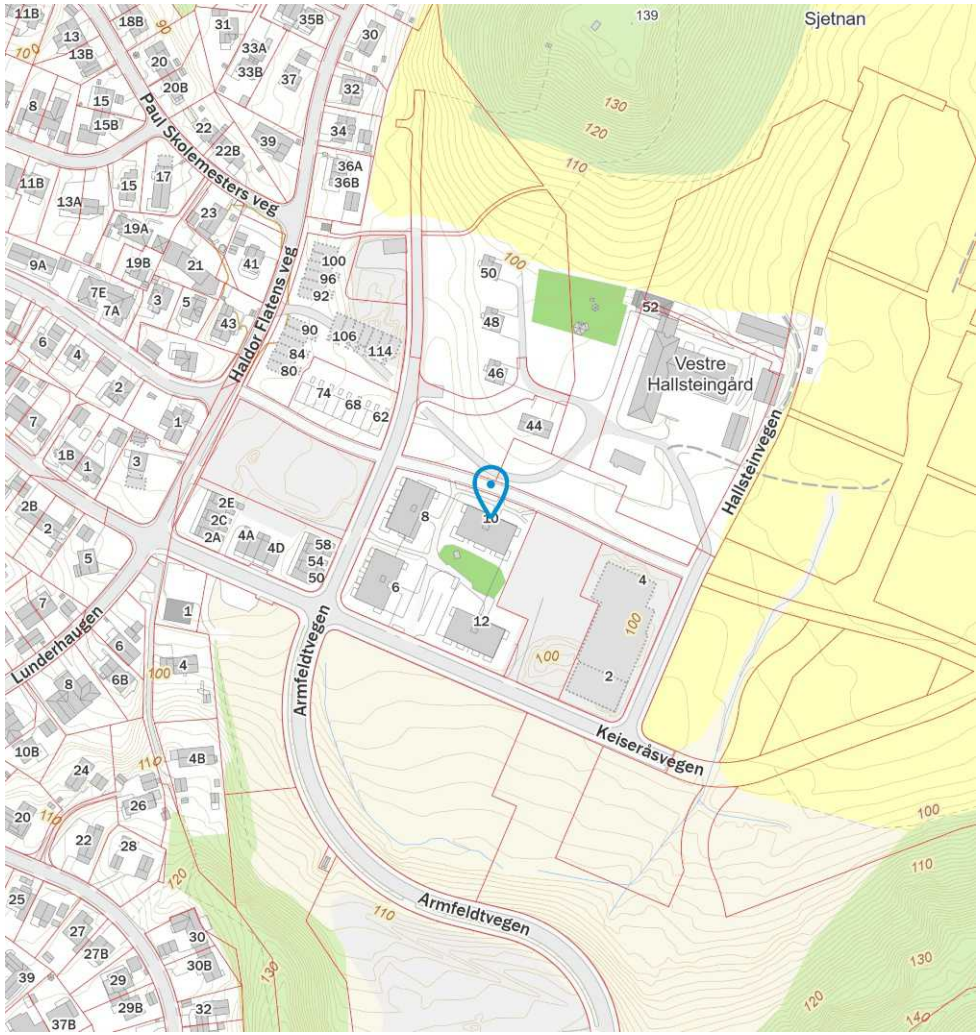


SIVILSTAND

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





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

Tilstandsrapport

Leilighet
Keiseråsvegen 10 , 7081 SJETNEMARKA
TRONDHEIM kommune
gnr. 322, bnr. 305, snr. 65

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 20.01.2026 **Rapportdato:** 22.01.2026 **Oppdragsnr.:** 21758-1675 **Referansenummer:** PW1003

Autorisert foretak: Fyksen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Eidem

FYKSEN TAKST

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

Rapportansvarlig

Marius Eidem
Uavhengig Takstingeniør
marius@fyksentakst.no
994 75 441

Medlem av NITO

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branncelle og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 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.



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.



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.



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.



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.



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

Keiseråsvegen 10 , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 322 - Bnr 305
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

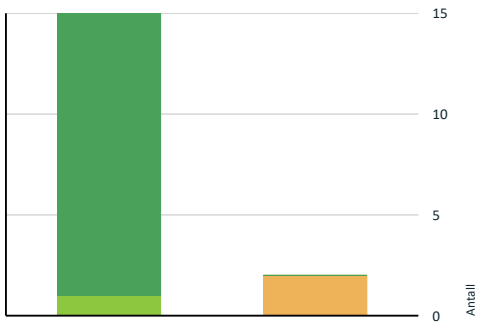
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Keiseråsvegen 10 , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 322 - Bnr 305
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2023

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Kommentar

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass, fra byggeår.

TG 0 Dører

Ytterdør med glatte flater, fra byggeår.
Balkongdør med 3-lags glass, fra byggeår.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkongen er en betongkonstruksjon fra byggeår. Balkongen er belagt med tremmer av plast, rekkverket er av glass og metall.
Sluk/avrenning ble ikke besiktiget da den ligger under fastfryste tremmer av plast.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Innvendige overflater er fra byggeår ifølge eier. Det er parkett på gulv, malte flater på vegger, malt flate og malt betong i himling.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere består av trebjelkelag, gulv mot grunn er av støpt betong.
Ved stikkprøver registreres høydeforskjeller på ca +- 5 mm ved måling av hele rom.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med glatte flater, er fra byggeår.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår.
Det er fremvist FDV dokumentasjon på badet.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger, malt flate i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det bemerkes riss/sprekker i flisfuger i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Det bemerkes 1 stk sprukket gulvflis under dusjvegg til venstre.

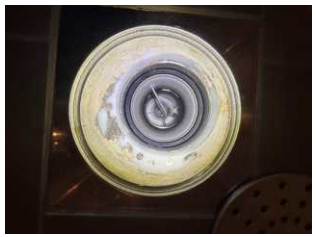
Konsekvens/tiltak
• Fliser må skiftes.

Flis som er sprukket anbefales utbyttet.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er av metall fra byggeår. Ned mot sluk er det påført flislim og evt membran er ukjent/skjult.



4. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Dusjhjørne med 2 stk dusjdører, dusjbatteri og garnityr montert på vegg. Veggmontert WC. Rørskap. Kran og avløp for vaskemaskin.
Baderomsinnredning: Servant med underskap, overskap og speil.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk via byggets balanserte ventilasjonsanlegg, tilluftspalte under dørblad.

Keiseråsvegen 10 , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 322 - Bnr 305
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i soverom 2, uten å påvise unormale forhold. Veggen er imidlertid oppbygd med svill og stender av stål, slik at relevant fuktmåling i trevirke ikke er mulig.



KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra byggeår ifølge eier.
Innredning: Kjøkkeninnredning med plane fronter og laminerte benkeplater. Ventilator. Integrert platetopp, stekeovn, kjøle/fryseskap og oppvaskmaskin.

4. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 0 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk via bygningens balanserte ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår. Rørfordelingen og stoppekraner ble besiktiget i rørskapet som er plassert på badet.

TG 0 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast fra byggeår.

TG 0 Ventilasjon

Leiligheten har sentralstyrt balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregatet er plassert i felles kjeller.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er fra byggeår ifølge eier. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré og har kursfortegnelse i skapdøren.

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.
   2023 Ny installasjon av leiligheten.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring datert 24.04.2023 for ny installasjon av leiligheten

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

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

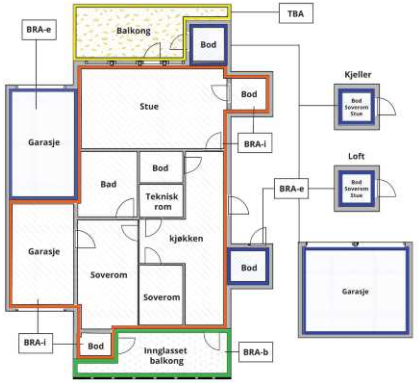
Hva er måleverdig areal?

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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		5		5	
4. etasje	58			58	10
SUM	**58**	**5**			**10**
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Bod	
4. etasje	Entré/gang, bad, kjøkken/stue, soverom 1, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet	58	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
20.1.2026	Marius Eidem	Takstingeniør
	Hanne Smedsrud Gammelgård	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
5001 TRONDHEIM	322	305		65	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Keiseråsvegen 10

Hjemmelshaver

Holsæther Christoffer Gjønvik, Gammelgård
Hanne Smedsrud

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	**Dato**	**Kommentar**	**Status**	**Sider**	**Vedlagt**
Fra Infoland	16.01.2026		Gjennomgått	179	Nei
Egenerklæringsskjema	15.01.2026		Gjennomgått	5	Nei
Energirapport			Gjennomgått		Nei
Plantegninger			Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	**Ny versjon**	**Kommentar**
1	22.01.2026	

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 NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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 sisst 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 15.01.2026 Holsæther, Christoffer Gjønvik

bankID SIGNERT 15.01.2026 Gammelgård, Hanne Smedsrud

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

Hanne Smedsrud Gammelgård

Chistoffer G Holsæther

Boligen

Keiseråsvegen 10
7081 Sjetnemarka

5001-322/305/0/65

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

Fremtind

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: JM Norge AS

Beskrivelse av arbeidet: Rørlegger var inne på besøk på vegne av JM i forbindelse med reklamasjonssak. Det hadde oppstått vannlekkasje i fordelerskapet fra en av vannmålerne. AquaGuarden stoppet lekkasjen etter bare noen få dråper. Ingen lekkasje utover selve fordelerskapet. Rørlegger byttet ut vannmåleren.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Ja**

Vannlekkasje i fordelerskap grunnet en dårlig vannmåler. Snakk om noen få dråper før rørlegger kom og byttet på vegne av JM.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: JM Norge

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet vannmåleren det var lekkasje i.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Jordfeil i bygget, feil på koblingsboks tilhørende kjøleskapet og feil på koblingsboks tilhørende speil på badet.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: OneCo

Beskrivelse av arbeidet: Kontroll av det elektriske anlegget og retting av feil på koblingsbokser samt jordfeil. Alt på reklamasjon fra JM.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Ja**

Vedtatt at det skal bygges to nye blokker i nærhet av nåværende sameie. I tillegg skal det bygges ut flere boenheter utover jordet nord/øst for blokken.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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**

Platetopp med dårlig berøringsmodul.

Støy fra kjøleskap.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Whirlpool

Beskrivelse av arbeidet: Byttet berøringsmodul i platetoppen. Kjørt avising på kjøleskapet. Alt på reklamasjon.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

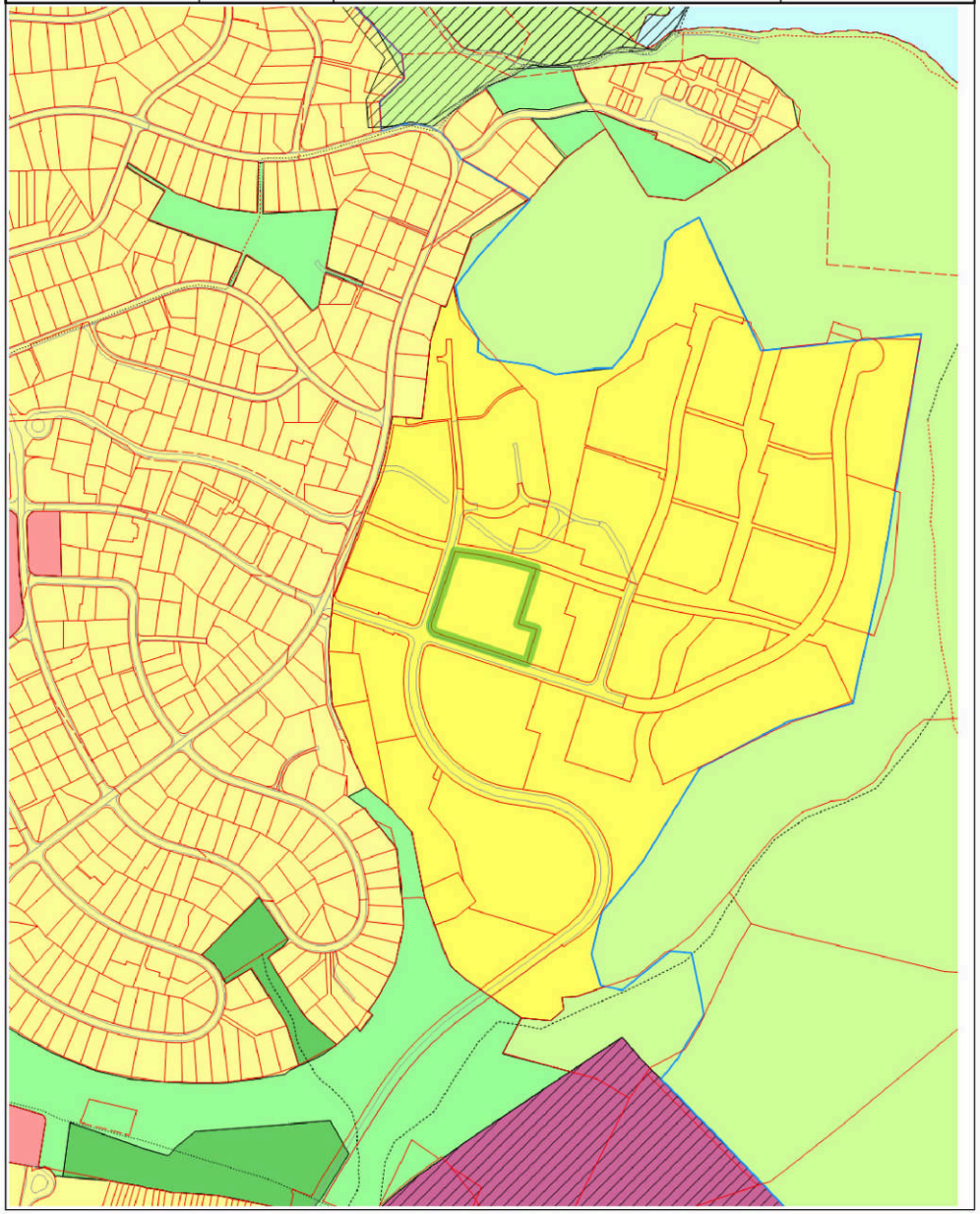
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 322	Bnr: 305	Fnr: 0	Snr: 60
Adresse:	Keiseråsvegen 10 7081 SJETNEMARKA			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

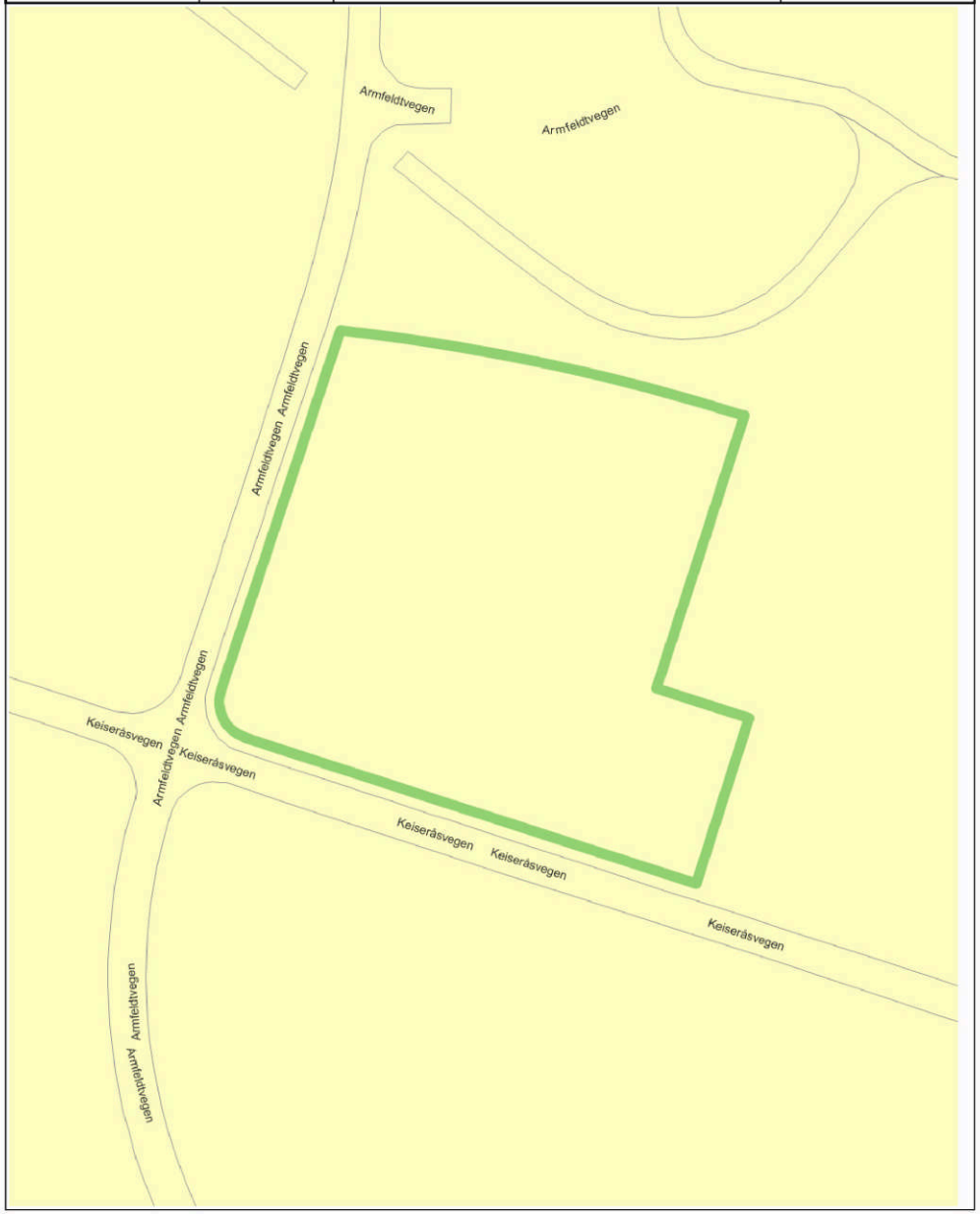
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Bestemmelsesområde parkering og uterom
- Bestemmelsesområde nidelvkorridoren
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Framtidig
- Bevaring naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Grav- og urnelund - Nåværende
- Boligbebyggelse - Framtidig
- Grønnstruktur - Nåværende
- Grønnstruktur - Framtidig
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 322	Bnr: 305	Fnr: 0	Snr: 60
Adresse:	Keiseråsvegen 10 7081 SJETNEMARKA			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

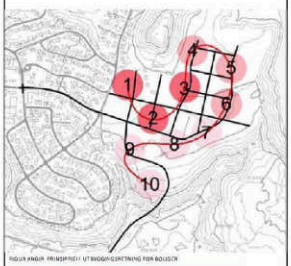
Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .



TEGNFORKLARING PBL av 2008

FASEPLAN ER VEDLEGG TIL REGULERINGSPLANENS BESTEMMELSER OG VISER UTBYGGINGSTAKT FOR OFFENTLIGE OG PRIVATE VEG- GRØNT OG TEKNISKE ANLEGG RELATERT TIL UTBYGGING AV BOLIGER



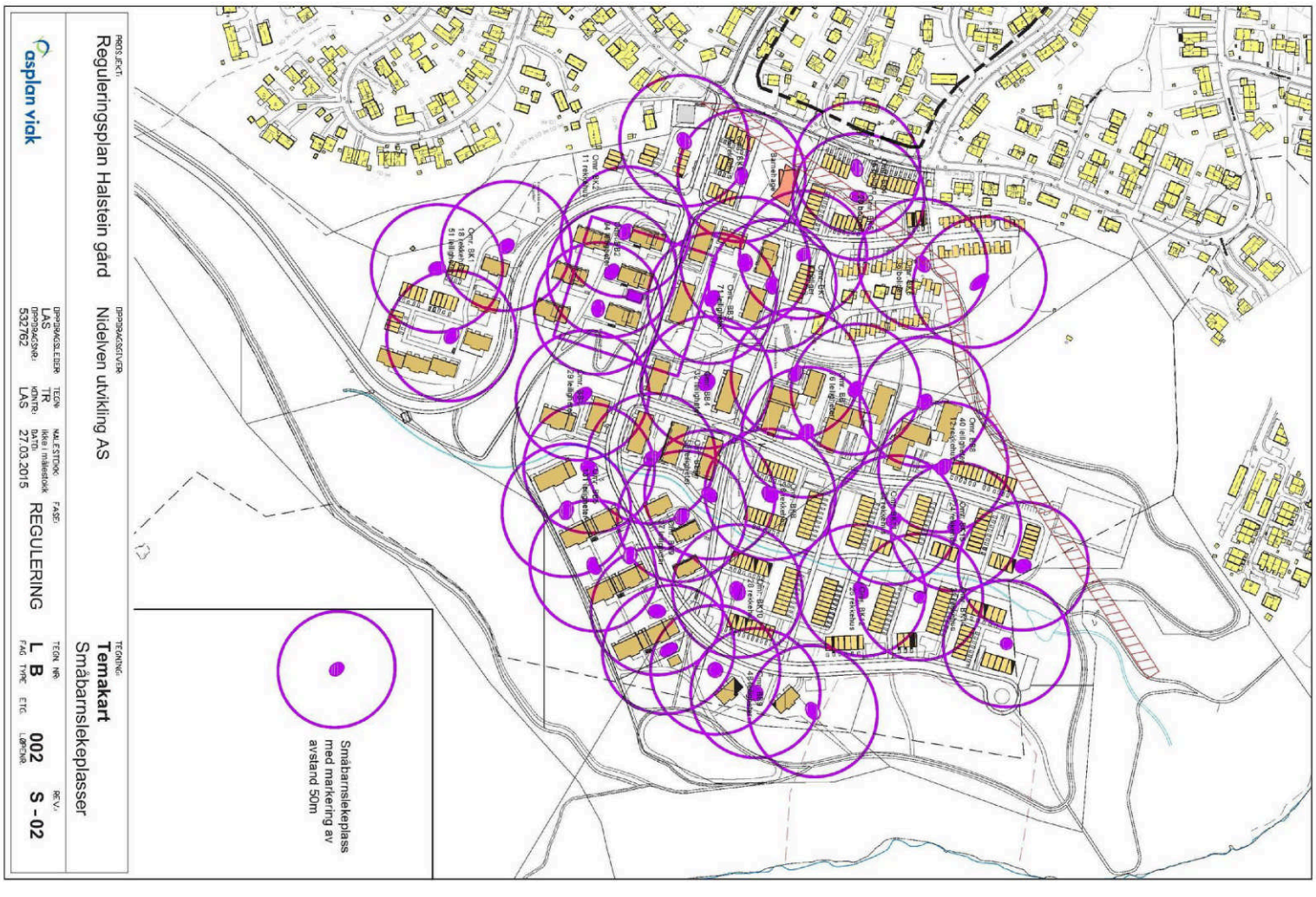
FIGUR ANGIR PRINSIPPIELL UTBYGGINGSRETNING FOR BOLIGER

TRONDHEIM KOMMUNE
Halstein gård
Vedlegg til reguleringsplan
Fasevis utbygging

Forslagsstiller: Nidelven Utvikling AS	Konsulent: Asplan Viak	Prosjektnummer: 20140007
Dato: 06.11.2015		Dokumentnummer: 13/31923

Målestokk 1:1000 (A0)

59



asplan viak

PROSJEKT: Reguleringsplan Halstein gård

OPPDRAGSGIVER: Nidelven utvikling AS

OPPDRAGSLEDER: LAS
OPPDRAGSNR: 532762

TEGN: TR
KONTR: LAS

MÅLESTOKK: Ikke i målestokk
DATO: 27.03.2015

FASE: REGULERING

TEGNING: Temakart
Småbarnslekeplasser

TEGN NR: L B 002
FAG TYPE ETG LØPENR

REV: S - 02

TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20140007
Arkivsak:13/31923

Hallsteingård, detaljregulering
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 18.02.2016
Dato for godkjenning av bystyret: 18.02.2016

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart i tre deler merket Nidelven Utvikling, Asplan Viak AS, sist datert 4.2.2016.

§ 2 AREALFORMÅL (§12.5 i PBL) 1.

1. Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse Konsentrert	(BK.1-15)	(1112)
- Boligbebyggelse Blokkbebyggelse	(BB.1-9)	(1113)
- Barnehage	(BH)	(1161)
- Idrettsanlegg	(I)	(1400)
- Bolig/Tjenesteyting	(BK./BB.)	(1803)
- Nettstasjon	(N)	(1510)
- Avløpsanlegg	(A)	(1542)
- Renovasjonsanlegg	(R)	(1550)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg	(KV)	(2011)
- Fortau	(F)	(2012)
- Gatetun	(GT)	(2014)
- Gang-/sykkelveg	(GS)	(2016)
- Annen veggrunn grøntareal		(2019)
- Bussholdeplass	(K)	(2073)
- Parkering	(P)	(2080)

3. Grønnstruktur

- Grønnstruktur	(G)	(3001)
- Naturområde	(N)	(3020)
-Turveg	(T)	(3031)
- Kombinert turveg og skiløype	(T/S)	(3031)
- Park	(P)	(3050)

§ 3 HENSYNSSONER (§12.6 samt §11-8 og 11-10 i PBL)

- Grunnvannsforsyning	(H_120)
- Sikringssone – frisikt	(H_140)
- Bevaring naturmiljø	(H_560)
- Faresone Ras og skredfare	(H_310)

- Flomveg	(H_320)

§ 4 BESTEMMELSER I REGULERINGSPLAN (§ 12.7 i PBL)

4.1 Offentlige og felles formål.
Arealer merket o_ skal være offentlige formål.
Arealer merket f_ skal være felles for alle områder innenfor planområdet.

4.2 Illustrasjonsplan
Som vedlegg til reguleringsplanen følger illustrasjonsplan, som skal være retningsgivende for tiltak i planområdet. Illustrasjonsplan er sist datert 08.10.15. Organisering og bebyggelsens plassering kan få endringer som følge av detaljprosjektering av felt.

4.3 Landskapsplan
Sammen med søknad om tillatelse til tiltak for de enkelte felt skal det innsendes detaljert landskapsplan. Prinsippene i Trondheim kommunes uteromsveileder skal følges.

Planen skal vise plassering av bygninger og utformingen av uteoppholdsarealer, med nærlekeplasser og interne stier, avkjørsler, adkomster, parkeringsplasser for sykkel og bil, renovasjonsanlegg med nedkastpunkt for avfallssug. Møblering, forstøtningsmurer, vegetasjon og andre arealavgrensende tiltak skal også vises. Planen skal være høydesatt og angi stigningsforhold på alle veger og oppholdsareal. Støttemurer skal ikke være mer enn 1,5m høye, unntak gjelder nedkjøringer til P-kjeller. Planen skal ha fagmessig utførelse. Planen skal gjøre rede for adkomst for brann- og redningsbiler.

Lekeplasser for små barn skal etableres nærmere enn 50 meter fra boliginngang og i henhold til vedlegg kalt "Temakart, småbarnslek", datert 27.03.15

Uteareal skal opparbeides etter prinsippene for universell utforming.

4.4 Bilparkering
Det skal etableres bilparkering i henhold til Trondheim kommunes parkeringsveileder.

Feltene skal ha minimum 1,2 parkeringsplasser for bil per 70 kvadratmeter BRA eller per boenhet. Minimum 75% av parkeringsplassene for områder merket BK skal ligge i parkeringskjeller. Minimum 95% av parkeringsplassene for leilighetsbygg og minimum 80% for småhus skal ligge i parkeringskjeller.

Område BK.2,4,5 og 6 tillates etablert med all bilparkering på bakken. For boliger innenfor felt BK.2,4,5 og 6 tillates det opparbeidet en garasjeplass til hver bolig med innkjøring direkte fra feltets internveger. Avstand fra kjøreveg til garasje skal være minimum 6m.

Det skal etableres minimum 50cm jorddekke over parkeringskjellere der grønne utearealer legges på tak.

Avkjørselspiler kan ved søknad om rammetillatelse til tiltak forskyves såfremt trafikksikkerhet og hensiktsmessighet opprettholdes. Det må redegjøres for at gode siktforhold er ivaretatt for kjøring ut mot vegene. Det må også redegjøres for at siktkravet for kryssing av fortau og gang-/sykkelveg er ivaretatt. Utformingen av sikttrekanter skal være i henhold til Statens vegvesens håndbok N100.

Innenfor felt BH kan det etableres inntil 10 p-plasser for bil ved barnehagen.

58322/16

Minimum 5% av parkeringsplassene, og minimum en plass på hvert parkeringsområde utendørs skal være tilrettelagt for forflyttningshemmede. I parkeringskjeller skal minst 10% av plassene tilrettelegges for oppladning av el-bil.

4.5 Sykkelparkering
Det skal etableres sykkelparkering i henhold til Trondheim kommunes parkeringsveileder.

For barnehagen skal det etableres min. 0,15 sykkelparkeringsplasser pr. barn og min. 0,4 sykkelparkeringsplasser pr. ansatt, hvorav halvparten av disse skal være under tak. I tillegg skal det avsettes et overdekket areal til sykkelvogner; 0,05 plasser pr. barn.

4.6 Avfallsløsning bolig, avfallssug
Boligene innenfor planen skal tilknyttes stasjonært avfallssug. I tillegg skal det etableres returpunkt for papp og glass/metall i nedgravde containere innenfor felt o_R1 og o_R2.

Plan for avfallsløsning skal teknisk godkjennes av kommunen innen det gis igangsettingstillatelse for nye boliger.

4.7 Avfall fra tjenesteyting og allmennyttige virksomheter
Avfall fra formål for tjenesteyting og allmennyttige virksomheter *skal løses i innendørs avfallsrom.* Barnehagen skal være en del av avfallssuget.

4.8 Støy
Alle boenheter skal ha stille side (under 55 dBA). Minst halvparten av rom til støyfølsomt bruksformål og minst ett soverom skal ha tilgang til vindu på stille side. Et tilstrekkelig stort uteoppholdsareal, i henhold til uteromsnorm for Trondheim kommune, skal ha støyforhold som tilfredsstillende grenseverdiene i T-1442/2012.

Nødvendige støyskjermingstiltak skal gjennomføres både for ny og eksisterende bebyggelse innenfor planen. I tillegg skal det gjennomføres støyskjermingstiltak for de av de eksisterende boligene på gnr/bnr 323/1227,1228,1229 og 1239 som havner i gul støysone som følge av ny veg fra John Aaes veg til Hallsteingård. Støyskjermingstiltakene skal være på plass før det gis brukstillatelse for boliger innen planen.

I tillegg skal det gjennomføres nødvendige støyskjermingstiltak for uteoppholdsareal iht grenseverdiene i T-1442/2012 for de eksisterende boligene langs samleveg o_KV3 fra John Aaes veg til Hallstein. Omfang og plassering av tiltak skal framgå av detaljprosjektering av veganlegg.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Boligbebyggelse og bebyggelse med kombinert formål bolig/tjenesteyting.
Feltene skal benyttes til boligformål med tilhørende fellesanlegg. Det tillates etablert tjenesteytende og allmennyttige virksomheter, inkludert skole og idrettshall, innenfor områdene BB.2, BB.3, BB.4, samt BK.1, BK.3, BK.6 og BK.7.

Dersom skole og hall etableres skal det dokumenteres tilfredsstillende løsning for adkomst, parkering, støy, varelevering, framtidig sol-/skyggesituasjon, samt allmenn tilgjengelighet. Ved vesentlige avvik fra gjeldene plan, bør det utarbeides en egen detaljplan for det aktuelle feltet.

5.2 Uteoppholdsareal Det skal opparbeides minimum 50 kvadratmeter uteoppholdsareal per 100

kvadratmeter BRA eller per boenhet, hvorav minimum 25 kvadratmeter opparbeides som felles uteoppholdsareal på bakkeplan.

Inntil 5% av felles uteoppholdsareal etter uteromsnormen kan etableres på tak i felt hvor tettheten overstiger 8 boliger per dekar. For område BB.5 tillates inntil 25% av uteoppholdsareal etablert som takhage.

5.3 Utnyttelse Det skal minimum etableres 6 boliger pr. dekar for det arealet som reguleres til boligformål. Maksimal tillatt utnyttelse for det enkelte felt skal ikke overskride verdiene angitt på plankartet.

Bruksareal under terreng regnes ikke med i maks tillatt BRA. Bruksareal i bygg med stor romhøyde skal regnes uten tillegg for tenkte plan. Nedenstående matrise angir krav til minimum og maksimum antall boliger for hvert felt.

Felt	Minimum antall boliger	Maks antall boliger	Maks BRA, kvadratmeter
Bolig BB.1	27	33	3400
Bolig BB.2	87	108	11930
Bolig BB.3	66	82	8560
Bolig BB.4	33	40	4030
Bolig BB.5	122	151	17850
Bolig BB.6	44	54	5150
Bolig BB.7	71	87	11730
Bolig BB.8	48	60	8100
Bolig BB.9	45	55	5260
Bolig BK.1	64	79	8490
Bolig BK.2	10	15	1340
Bolig BK.3	14	17	2180
Bolig BK.4	15	18	2290
Bolig BK.5	19	23	2860
Bolig BK.6	33	41	5210
Bolig BK.7	7	9	1150
Bolig BK.8	24	30	3780
Bolig BK.9	25	31	3010
Bolig BK.10	26	32	4070
Bolig BK.11	22	28	3530
Bolig BK.12	24	30	3910
Bolig BK.13	4	5	480
Bolig BK.14	29	36	4470
Bolig BK.15	22	28	3370

5.4 Bebyggelsens høyde
Innenfor feltene kan bebyggelsen oppføres med maksimal gesimshøyde som angitt med kotehøyder på plankartet. På felt der det er angitt flere kotehøyder skal bebyggelsens høyde trappes trinnvis mellom de oppgitte høydene c1 og c2.

Det tillates heisoppbygg med inntil en meters høyde over angitte maksimal gesimshøyde på plankartet.

På tak som tilrettelegges for opphold, tillates transparente rekkverk å overskride maksimal byggehøyde med inntil en meter.

Der det er hensiktsmessig for å hindre innsyn, skal 1. etasje etableres opp til en meter over ferdig planert terreng.

5.5 Bebyggelsens plassering og utforming.
Ny bebyggelse skal utformes slik at det ved volumoppbygging, materialbruk, farger og detaljering oppnås et helhetlig preg i byggeområdet og god stedstilpasning til området forøvrig. Det skal benyttes materialer og farger som harmonerer med omkringliggende naturmiljø og bidrar til å dempe bebyggelsens synlighet fra avstand. Boder skal tilpasses bolighusets form, materialbruk og farge. Avstanden mellom bygg skal være minimum 1,5 x høyden på bygget. Balkonger kan overstige avstandskrav med inntil 1m så fremt de framstår som åpne og uten vegger og innglassing.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet. Parkeringskjellere kan gå ut over viste byggegrenser, dog ikke over feltenes formålsgrenser. Støttemurer i forbindelse med nedkjøringer til parkeringskjellere tillates oppført utenfor viste byggegrenser.

Tekniske installasjoner skal trekkes tilbake minimum to meter fra gesims.

For feltene gjelder følgende krav:

Tema	**Krav til hvert felt**
Plassering av felles uteoppholdsareal	Bebyggelse skal legges slik at områder for felles uteopphold får god visuell kontakt med tilliggende felles grøntareal/parkareal. I BB.1 skal felles lekeplass plasseres inn mot f_G7 I BB.3 skal felles lekeplass plasseres inn mot Park o_P2 I BB.4 skal felles lekeplass plasseres inn mot Park o_P2 I BB.6 skal felles lekeplass plasseres inn mot felles grøntareal f_G2 I BB.7 skal felles lekeplass plasseres inn mot park o_P3 og f_G6
Siktlinjer	I BB.5 og BB.9 skal bebyggelse legges slik at åpningene mellom hvert bygg danner siktlinjer på minimum 25m bredde fra adkomstveg og ut mot landskap øst og sør for bebyggelsen. Det skal etableres minimum en siktlinje med minimum 12 meters bredde øst/vest gjennom hvert av feltene BB.7 og BB.8.
Terrengforming	Nye terrengkoter er stiplet på plankart. Terrengformingen kan endres som følge av detaljprosjektering, såfremt dette ivaretar universell utforming på en god måte.
Bebyggelsesstruktur	Bebyggelse i felt BK.8/10/11/12/14/15 skal ha en tunmessig karakter som sikrer åpne og solrike felles uteoppholdsarealer i feltet. Bebyggelse øst i BK.1 skal danne en rygg mot ny adkomstveg og sikre støyskjermede uteoppholdsarealer inne i feltet. Felles uteoppholdsareal skal ligge sentralt i feltet. Bebyggelse i BB.9 skal være utformet som punkthus.

	Bebyggelse på tomt for barnehage BH skal plasseres inn mot gang- og sykkelveg i nord. Bebyggelsen i felt BB.1-BB.6 skal ligge med en fasadeside i byggegrensen mot offentlig veg.
Høyder	I felt BK.2-12,14,15 er maksimal gesimshøyde 11 meter fra ferdig planert terreng. I felt BK.13 er maksimal gesimshøyde 7 meter fra ferdig planert terreng. Innenfor felt BK.1 og feltene med benevnelsen BB varierer maksimal gesimshøyde etter anvisninger på plankartet. Bebyggelsen innenfor felt BB.1,2,5,7 og 8 skal tilpasse seg landskapet på en god og hensiktsmessig måte gjennom å trappes trinnvis mellom de oppgitte høydene: I felt BB.1,3,4 og 6 er maksimal gesimshøyde henholdsvis 11 og 14 meter fra ferdig planert terreng. I felt BB. 2 er maksimal gesimshøyde henholdsvis 14 meter og 17 meter fra ferdig planert terreng. I felt BB.5 er maksimal gesimshøyde henholdsvis 11 og 22 meter fra ferdig planert terreng. I felt BB.7 og 8 er maksimal gesimshøyde henholdsvis 8 og 17 meter fra ferdig planert terreng. I felt BB.9 er maksimal gesimshøyde 26 meter fra ferdig planert terreng. (Tilsvarende 8 etasjer)

5.6 Bebyggelsens sammensetning

Minst 30% av boligene i småhusbebyggelsen skal ha alle funksjoner på inngangsplanet og være tilgjengelig for alle.

Minimum 10% og maksimum 35% av boligene innenfor planområdet kan være ettroms og toroms leiligheter. Antall ettroms kan ikke overstige 10% av planområdets totale antall boliger. Minimum 15% av boligene skal være 4-roms eller større.

Innenfor BK.7 skal eksisterende våningshus på Halstein gård nyttes som forsamlingslokale/bydelshus.

5.7 Barnehage
Felt BH skal benyttes til barnehage.

5.8 Idrettsanlegg (o_I)
Området skal brukes til idrettsbane. Det tillates etablert et enkelt servicebygg for kiosk og toaletter innenfor området. Samlet plan for anlegget skal vise snøopplag og håndtering av avrenning fra forurensede snømasser fra eventuell kunstgressflate. Det tillates etablert lysanlegg med lysmaster på inntil 30 meter rundt banen. Trondheim kommune skal godkjenne planer for

opparbeiding innen det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak innen feltene BB.8 og BK.7, 8, 15.

5.9 Nettstasjoner (o_N1-4) Nye nettstasjoner innenfor planområdet skal ligge som vist på plankart. Justering av plassering kan gjøres i samråd med netteier.

5.10 Avløpsanlegg (o_A) Innenfor arealet tillates etablert pumpestasjon for avløp.

5.11 Renovasjonsanlegg (o_R1-2) Innenfor arealet skal det etableres terminal for stasjonært avfallsug. Det kan etableres felles kjøreadkomst med BK.2. Mot tilliggende eksisterende bolig skal det gjennom terreng og vegetasjonsmessige løsninger sikres at visuell virkning av anlegget reduseres.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Landskapssplaner, skiltplaner og tekniske planer skal utarbeides samlet for offentlige og felles samferdselsanlegg og godkjennes av Trondheim kommune. Godkjenning skal foreligge innen det gis igangsettingstillatelse for boliger innen hver fase (jfr. faseplan, se rekkefølgebestemmelser).

6.2 Offentlig anlegg

6.2.1 Kjøreveger (o_Kv1-8) Kjørevegene opparbeides som vist på plankart. Kjøreveg o_KV2 kan stenges for trafikk i hele eller deler av døgnet.

6.2.2 Fortau (o_F1-9) Fortauene opparbeides som vist på plankart.

6.2.3 Gang- og sykkelveg (o_G/S1-6) Gang- og sykkelvegene opparbeides som vist på plankartet. o_G/S3,4 og 5 skal opparbeides i minimum 5 meters bredde, med adskilt gang- og sykkelløsning og med minimum 1 meter skulder/ grøntareal på hver side.

Gangbru i området o_G/S2 over ny adkomstveg skal ha minimum fri høyde 4,5m og fri bredde 4,0m. Brua skal dimensjoneres for snøbrøyting med tyngre kjøretøy. Gangbrua skal gis en estetisk god utforming.

6.2.5 Annen veggrunn grøntareal Området skal beplantes med gress eller annen vegetasjon og opparbeides samtidig med tilhørende veganlegg, og skal opparbeides etter plan godkjent av Trondheim kommune.

6.2.6 Bussholdeplass (o_KH1-3). Området skal benyttes til bussholdeplass og opparbeides samtidig med tilhørende veganlegg.

6.3 Felles anlegg

6.3.1 Fortau (o_F1-9) Fortauene opparbeides som vist på plankart.

6.3.2 Gatetun (f_GT1) Områdene skal tilrettelegges for ferdsel for gående og syklende. Innenfor områdene tillates ikke biltrafikk. Unntaket er gatetunet mellom BK.8,10 og 11, 12 der adkomst til parkeringskjeller er plassert ytterst i området. Det tillates ikke gjennomkjøring.

6.3.3. Parkering (o_FP1) Parkeringen skal være for brukerne av fotballbanen og friområdene.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

7.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur

Områder for felles og offentlig grønnstruktur og offentlige turveger og skiløyper skal opparbeides etter overordnet landskapsplan for planområdet godkjent av Trondheim kommune. Områdene skal tilrettelegges for ulike typer av opphold og aktivitet, og for alle aldergrupper. Alle tiltak skal inngå i overordnet landskapsplan for planområdet. Teknisk godkjenning av overordnet landskapsplan skal foreligge innen det gis igangsettingstillatelse.

Innenfor området skal det opparbeides turveger og skiløyper i traseer som vist på plankart. Trasé kan avvike fra illustrasjon på plankart om det ved detaljprosjektering dokumenteres som hensiktsmessig.

Det tillates ikke etablert gjerder eller andre stengsler mellom felles og offentlig grønnstruktur.

7.2 Offentlig grønnstruktur

7.2.1 Park (o_P2-3) Område for Park o_P skal ha parkmessig opparbeiding med estetisk god utforming og skal være åpen og tilrettelagt for allmenn ferdsel. Det skal etableres anlegg og utstyr tilpasset områdets bruk som tur-, rekreasjon- og aktivitetsområde.

7.2.2 Offentlig grønnstruktur (o_G1-4) Område for grønnstruktur o_G skal være åpent og tilrettelagt for allmenn ferdsel. Det skal etableres anlegg og utstyr tilpasset områdets bruk som tur, rekreasjon- og aktivitetsområde.

Bestemmelsesområde #1 Skileik

Område skal etableres som nærmiljøanlegg for skileik vinterstid, og terrengbaner for sykkelleik sommerstid. Terrenget skal formes for slik aktivitet. Det tillates etablert mindre bygningsmessige tiltak for denne bruk innenfor bestemmelsesområdet.

Innenfor området tillates oppført et klubb-og serviceanlegg for idrettsaktivitet. Bygningen kan ha maksimal BYA på 80 kvadratmeter.

Bestemmelsesområde #2 Parsellhager.

Området kan opparbeides med parsellhager for dyrking av grønnsaker, bær og frukt. Det tillates gjerder med inntil 1,2m høyde. Gangstier i området skal være åpne for allmenn ferdsel. Det tillates veksthus på inntil 5 kvadratmeter grunnflate og 2,5 m høyde. Det kan oppføres et servicebygg på inntil 30 kvadratmeter for fellesfunksjoner.

7.2.3 Offentlige turveg (o_T) Turvegene skal opparbeides med bredde inntil 3m, minimum 2m. Det skal anlegges fast dekke av grus.

7.2.4 Kombinert turveg og skiløype (o_T/S). Tursti skal ha inntil 2m opparbeidet bredde på sommerstid, og trasebredde opparbeides for mindre prepareringsmaskiner. Maksimal bredde på trase er 3,5m. Det skal anlegges fast dekke av grus på inntil 2m. Trase skal opparbeides med maksimal bredde på 5,5m, minimums bredde 3,5m.

Skibru over adkomstveg mot Tiller kirke skal ha fri høyde 4,3 m og skal dimensjoneres for sporlegging med løypemaskin vinterstid. Broa skal ha min 4,5m fri bredde. Broa skal gis en tiltalende utforming i tråd med sin plassering over innfart til kirkegårdsanlegget.

7.2.5 Naturområder (Storhaugen, åser i sør og vest, Nidelvkorridoren, o_N1-4)

I Nidelvkorridoren og på åsryggen i sør tillates det etablert turveger og skiløyper for allmenn ferdsel.

På Storhaugen og i åssiden vest for BK.1 tillates det, i tillegg til turveger og skiløyper, etablert mindre installasjoner for friluftsliv og lek, samt siktglenner i vegetasjonen.

Områdene o_N1-4 utgjør fyllinger og skjæringer etter veginngrep og skal revegeteres med stedlig vegetasjon. Skjæring-og fyllingskanter skal bearbeides slik at de faller naturlig inn i landskapet i området. De øverste 30 cm av eksisterende jordlag med frøbank sideflyttes og lagres for seg før uttak av masser i åssiden. Disse massene skal legges tilbake i ny vegskråning etter etablering av veg. Øvrige deler av skråning/åsside skal beplantes/tilsåes med stedegen, robust vegetasjon. I forbindelse med etablering av veg skal det utarbeides planteplan som viser hvordan revegetering sikres.

7.3 Felles grønnstruktur

7.3.1 Felles grønnstruktur (f_G1-8) Områdene skal være felles for alle boligfelt innenfor planen og tilrettelagt for allmenn ferdsel. Det tillates etablert anlegg og utstyr tilpasset områdets bruk som tur-, rekreasjon- og aktivitetsområde. Innenfor f_G1 skal gangveg for universell adkomst til BK.1 innlemmes i utforming av området. Gangveg skal tilrettelegges for helårs bruk.

Det skal legges til rette for en åpen overvannshåndtering. Åpen overvannshåndtering skal framstå som en del av en parkmessig opparbeiding, med estetisk god utforming og høy kvalitet. Ved opparbeiding skal det sikres et lavbrekk i terrenget som en åpen flomvei med tilstrekkelig kapasitet i alle årstider.

Alle opparbeidede lekeplasser innenfor felles grønnstruktur er felles for samtlige boliger innenfor planområdet.

Kvartalslekeplassene skal være plassert som vist på vedlegg kalt "Temakart, kvartalslek", datert 27.03.15. Nedenstående tabell angir hvilke områder som skal ha funksjon som kvartalslekeplass. Kvartalslekeplassene skal tilrettelegges for lek i henhold til tabellen og være minimum 800kvadratmeter.

Felt med Kvartalslek	Total størrelse på felt	Type kvartalslekeplass
f_G1	2400 kvadratmeter	Skogslekeplass. Det skal etableres mindre flater/platåer som er universelt tilgjengelig.
f_G3	1500 kvadratmeter	Balløkke for variert lek med ball og lekeplass.
f_G5	1450 kvadratmeter	Akebakke.
f_G6	2250 kvadratmeter	Samlingsplass/amfi, volleyball og lek på harde flater- for eksempel skating.
f_G7	2450 kvadratmeter	Lekeplass med terrasserte flater i svakt skånende terreng. Universell adkomst via turveg.

f_G8	800 kvadratmeter	Liten flate for ballek mot gata. Tilrettelegging for lek i skrånende terreng.

§ 8 HENSYNSSONER

8.1 Sikringssone – frisikt (H_140)
Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og vegformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veger. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veganleggene.

8.2 Grunnvannsforsyning (H120)
Innenfor sikringssonen tillates ikke etablert varig bebyggelse. Ved gravearbeider skal Trondheim kommune varsles i forkant.

8.3 Ras og skredfare (H_310).
I tråd med gjennomført geoteknisk Notat fra Rambøll, datert 27.01.15, kan det ikke gjennomføres tiltak i grunnen innenfor hensynssone H_310 før områdestabilitet og eventuelle behov for erosjonssikring mot Nidelva er dokumentert iht NVE sine retningslinjer 7/2014 eller de til en hver tid gjeldende retningslinjer for utbygging i områder med kvikkleire.

8.4 Flomveg (H_320)
Sonen skal opparbeides for å kunne håndtere vannmengdene ved 100-års flom.

8.5 Bevaring naturmiljø (H560)
Eksisterende situasjon med vegetasjon skal i størst mulig grad opprettholdes.

§9 REKKEFØLGEKRAV
Utbygging av infrastruktur skal gjennomføres i den rekkefølgen som er vist på vedlagte faseplan for opparbeiding av offentlig og privat veg, grønnstruktur og tekniske anlegg, datert 6.11.2015 .

9.1 Opparbeidelse av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Ny samlevei fra John Aaes veg til Hallsteingård skal være etablert som anleggsveg før andre tiltak i planområdet kan igangsettes. All anleggstrafikk til byggeområdene skal benytte ny samlevei. Fortau, annen veggrunn – grøntareal, parkering/ annen veggrunn grøntareal og sykkelfelt skal opparbeides samtidig med tilliggende kjøreveger.

Fortau i Parallellen og Paul Skolemesters veg etableres før bolig nr. 301 gis brukstillatelse. Som en konsekvens av dette, vil envegskjøringen også etableres før bolig nr.301 kan tas i bruk.

Nødvendige tekniske anlegg, herunder VA, avfallssug, elektriske anlegg og eventuelt fordelingsnett for vannbåren varme skal være etablert i samsvar med plan godkjent av Trondheim kommune før ferdigattest for ny bebyggelse kan gis innen det enkelte fase i faseplanen. Unntatt fra dette er felt BK.13. I forbindelse med første delutbygging må det utarbeides et forprosjekt for VA for hele planområdet basert på prinsippløsninger skissert i notat og kart tilhørende reguleringsplanen. Forprosjekt skal utarbeides i samarbeid med og godkjennes av Trondheim kommune, Kommunalteknikk.

Teknisk plangodkjenning av plan for kjøreveg, fortau og gang-/sykkelveger skal foreligge før tiltaket gjennomføres.

Samtlige felles og offentlige anlegg innenfor hvert fase i faseplanen skal være ferdig opparbeidet i samsvar med plankart og planbestemmelser og etter plan godkjent av kommunen før det kan gis brukstillatelse for tiltak. Planen skal også inneholde en belysningsplan for alle de offentlige trafikkområdene. Belysningsplanen skal sikre god belysning ved allmenn ferdsel og riktig bruk av lys for synshemmede. Planen skal også inneholde felles skiltplan for henvisningsskilt.

9.2 Skole- og barnehagekapasitet
Søknad om utbyggingstiltak for boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

Barnehagekapasiteten skal dokumenteres i forbindelse med utbyggingen av hver fase i faseplanen. Dokumentasjonen skal si noe om gjeldene kapasitet og hva som kommer i det planlagte byggetrinnet (antall boliger/ boligtyper), og være på plass før det gis igangsettingstillatelse for boliger innen fase i faseplanen.

9.3 Uterom
Ny bebyggelse kan ikke gis ferdigattest før uteareal i feltet er ferdig opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan.

9.4 Støyskjermingstiltak
Nødvendige støyskjermingstiltak i henhold til §4.8 skal gjennomføres for ny bebyggelse før ferdigattest gis. For eksisterende bebyggelse i og utenfor planområdet skal støyskjermingstiltakene skal være på plass før boligene innenfor planområdet er gitt ferdigattest. For bebyggelse langs ny samleveg o_KV 3 skal støytiltakene gjennomføres parallelt med anlegg av ny veg.

9.5 Offentlige og felles grøntanlegg
Ny bebyggelse kan ikke gis ferdigattest før offentlige og felles grøntanlegg, inkludert turveger og skiløyper, er opparbeidet i henhold til godkjent overordnet landskapsplan for fase i faseplanen. Kombinert turveg og skiløype o_T/S skal opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger innen fase 3 i faseplan.

9.6 Evaluering av trafikksituasjon i byggetida.
Trafikksituasjon i Sjetnmark og Hallsteingård skal evalueres før bolig nr. 75, 251, 501 og 751 innenfor planen gis rammetillatelse. Evaluering skal omfatte målte trafikktall, støysituasjon og erfaring med brukbarhet av løsning for folk i Sjetnmark og Hallsteingård. Mål med evaluering er å vurdere om løsning for trafikkbegrensninger mellom Sjetnmark og Hallsteingård skal endres og om det er behov for tiltak mot støy. Politiet og representanter for beboere i Sjetnmark og på Hallsteingård skal delta i evaluering. Evalueringen skal godkjennes av Trondheim kommune. Endringer skal utføres og nødvendige tiltak for å bedre situasjonen skal ferdigstilles før det gis ferdigattest for bolig nr. 75, 251, 501 og 751.

9.7 Avvisende tiltak i kjørevegen mellom BK3 og BK
Avvisende tiltak i kjørevegen mellom BK3 og BK, som innsnevring, ruglefelt, fartshumper og nedsatt hastighet, skal etableres før bolig nummer 1 innen planen tas i bruk.

§10 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

10.1 Anleggsstøy og andre ulemper fra anleggstrafikk
Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider,

trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 og T-1520, legges til grunn.

10.2 Plan for disponering av matjord og overskuddsmasser
Det skal utarbeides en plan for disponering av matjord og overskuddsmasser fra veganleggene som skal følge første søknad om tiltak for veger eller bebyggelse. Matjordlaget må gjenbrukes som vekstjord, primært brukt lokalt. Matjord skal ikke deponeres, unntatt ved gjenbruk på Hallsteingård. Ved flytting skal matjorda være fri for potetål og floghavre.

10.3 Teknisk infrastruktur
Ved rammesøknad for ny bebyggelse og anlegg skal det foreligge overordnet plan for teknisk infrastruktur for hele planområdet, utarbeidet i samarbeid med Trondheim kommune. Teknisk infrastruktur skal omfatte en overordnet flomplan for alle byggeområdene.

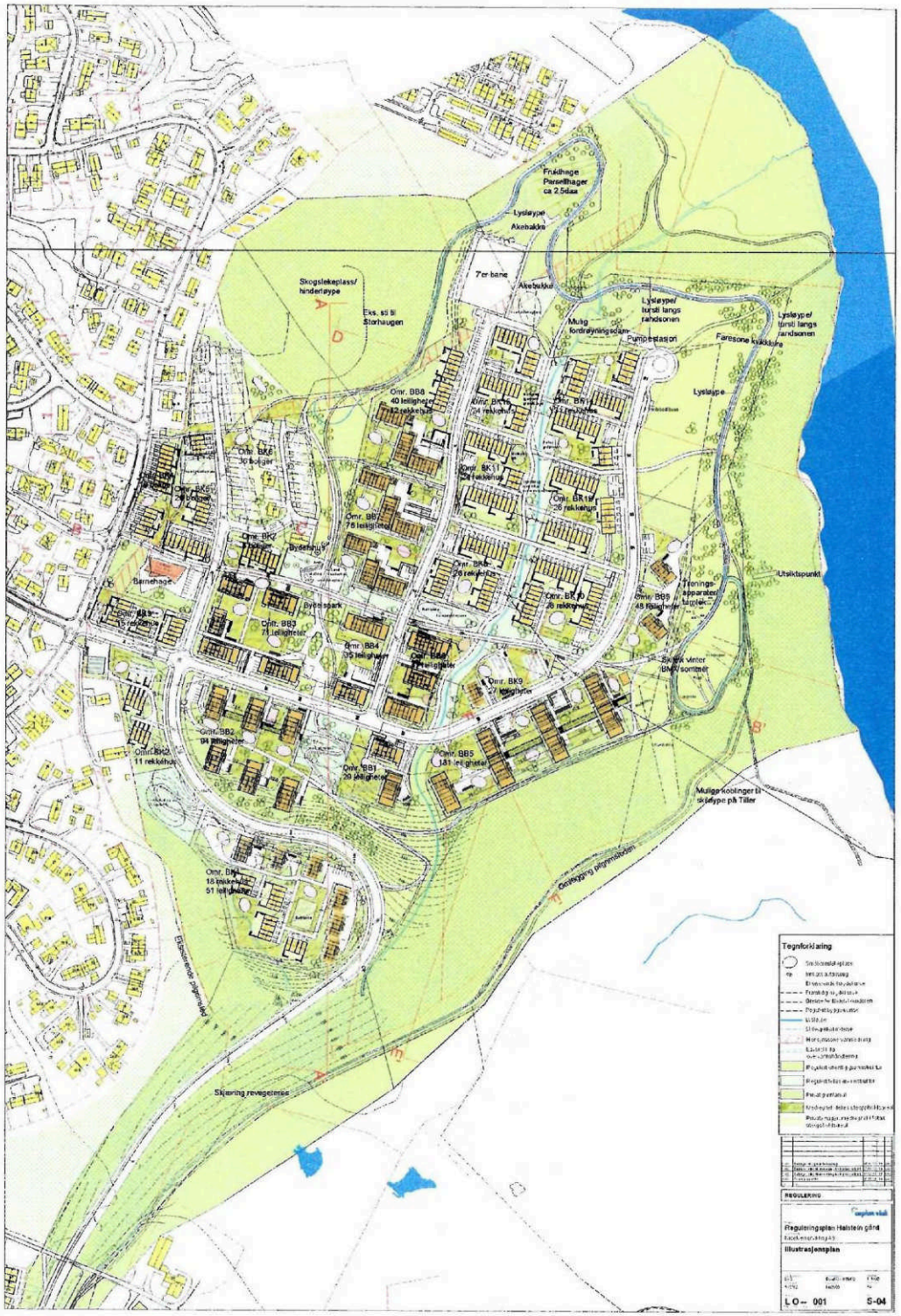
10.4 Fotodokumentasjon av eksisterende bebyggelse før riving/flytting
Med søknad om tillatelse til riving eller flytting av eksisterende bebyggelse skal det foreligge daterte foto av eksteriøret. Fotoene skal arkiveres på Byggesakskontoret.

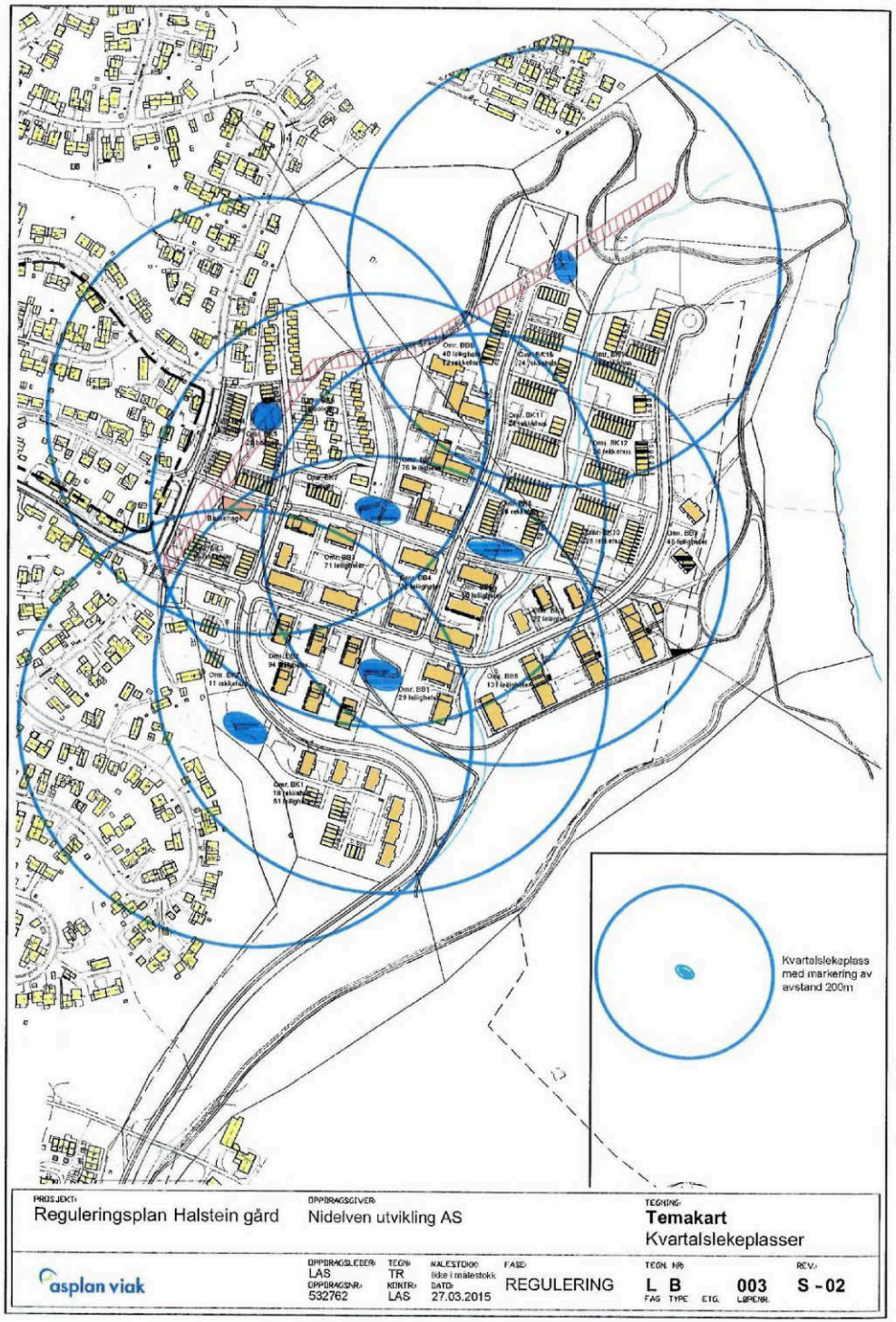
10.5 Samlet plan for hvert felt
Innen igangsettingstillatelse gis skal det foreligge plan for samlet opparbeiding av hele feltet. Planen skal ha fagmessig utførelse og vise plassering av bygninger, adkomster og internveger, adkomstveger for brann og redningsbiler, parkeringsplasser og grøntanlegg/uteoppholdsareal.

10.6 Geoteknikk
Overordnet geoteknisk prosjektering skal være ferdig før rammetillatelse kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden."

Vedlegg:
Illustrasjonsplan, datert 08.10.2015
Temakart, kvartalslekeplasser, datert 27.3.2015
Temakart, småbarnslek, datert 27.3.2015
Faseplan, datert 6.11.2015

Rita Otterlei


Frukthage
Parsellhager
ca 2.5daa
Lysløype
Akebakke
Skogslekeplass/
hinderløype
Eks. sti til
Storhaugen
7er bane
Akebakke
Lysløype/
turstI langs
rørdsonen
Pumpestasjon
Lysløype
Utsiktspunkt
Barnehage
Skjerming pilgrimsleden
Skjerming revegetering
Tegnforklaring
Reguleringsplan Halstein gård
Illustrasjonsplan
L O – 001
S-04


Kvartalslekeplass
med markering av
avstand 200m
PROSJEKT:
Reguleringsplan Halstein gård
OPPDRAGSGIVER:
Nidelven utvikling AS
TEGNING:
Temakart
Kvartalslekeplasser
asplan viak
OPPDRAGSLEDER: LAS
OPPDRAGSNR: 532762
TEGN: TR
KONTR: LAS
MÅLESTOKK: Ikke i målestokk
DATO: 27.03.2015
FASE: REGULERING
TEGN. NR
L B 003
FAG TYPE ETG. LØPENR.
REV.: S - 02



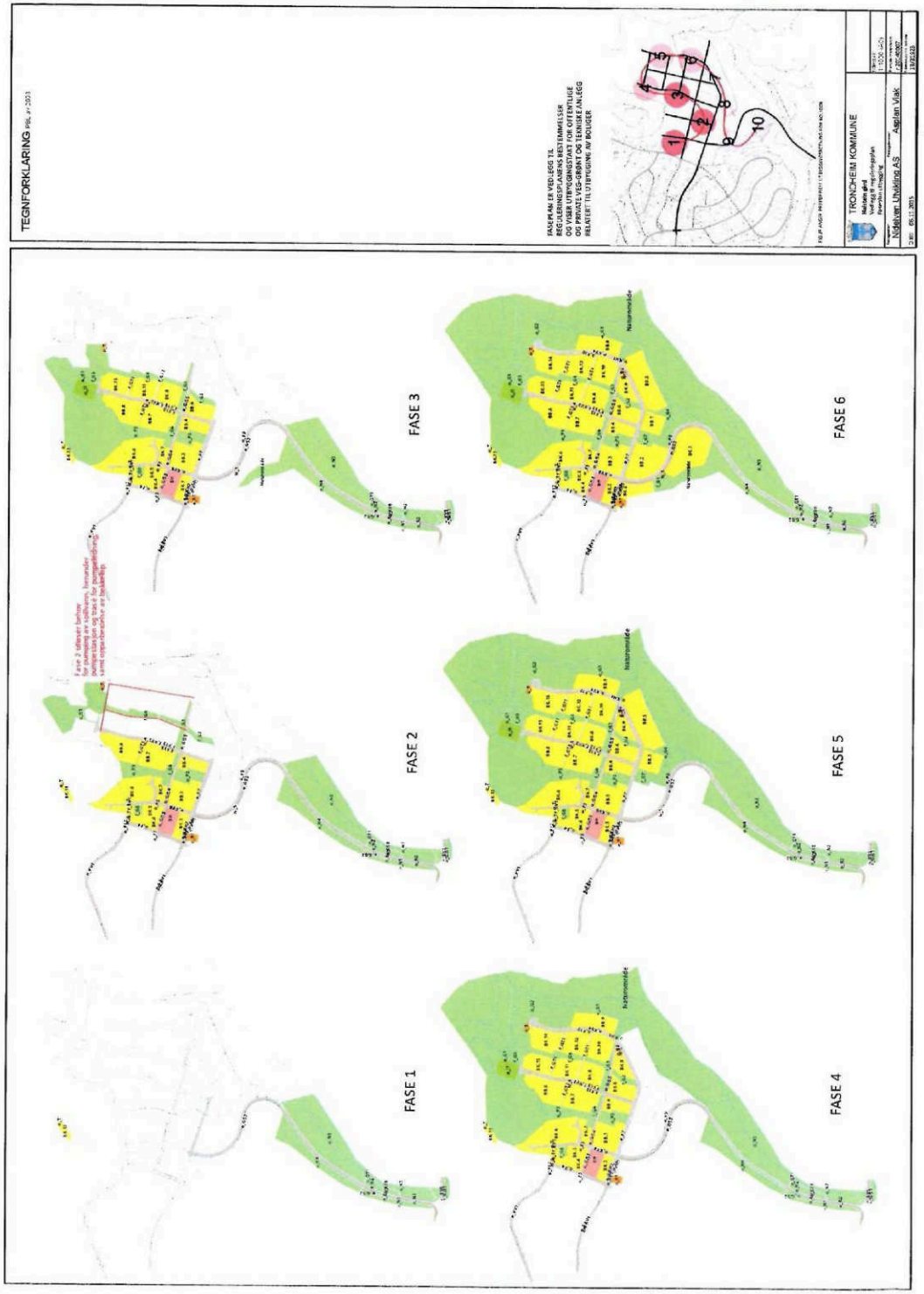
PROSJEKT: Reguleringsplan Halstein gård

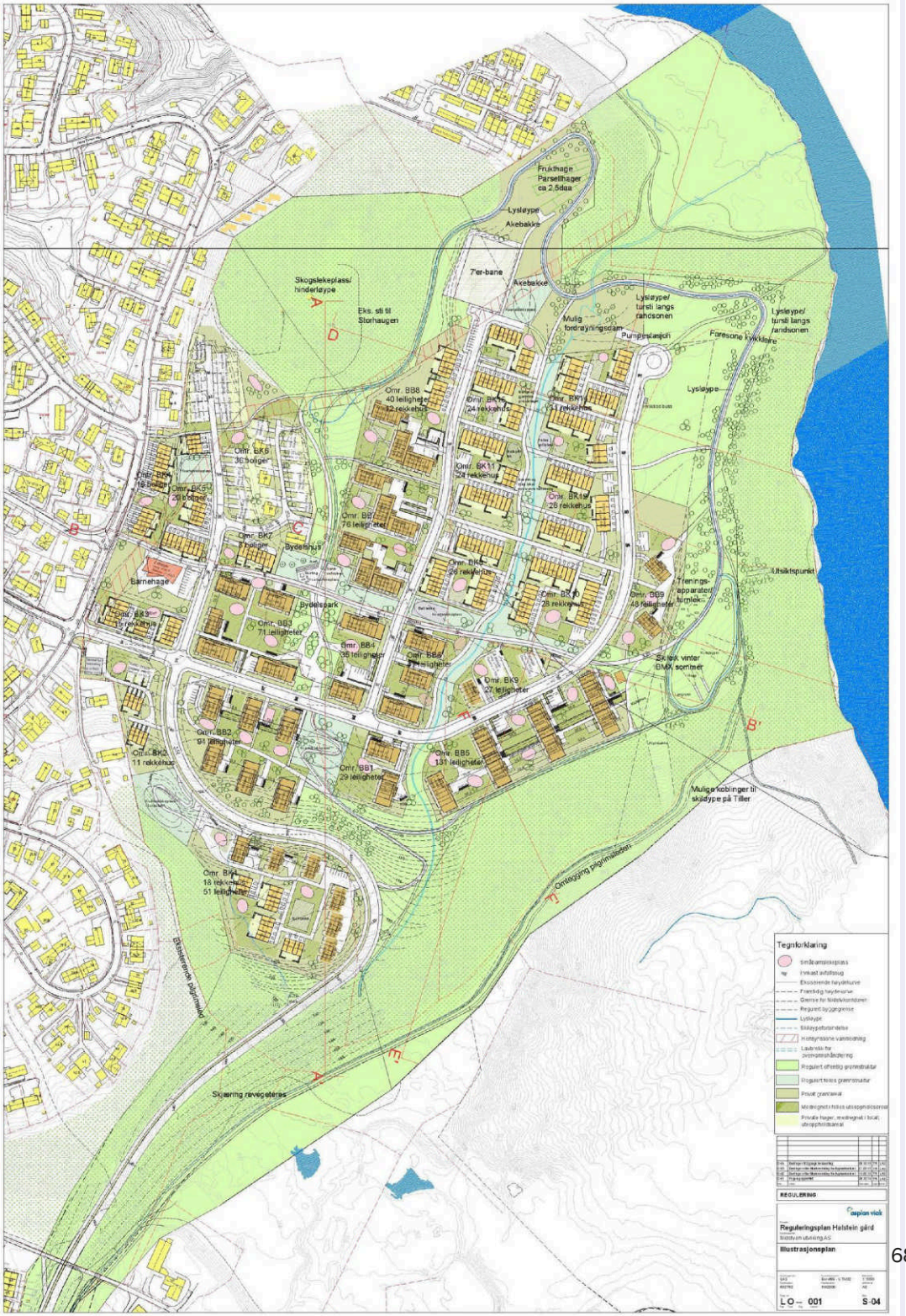
OPPDRAGSGIVER: Nidelven utvikling AS

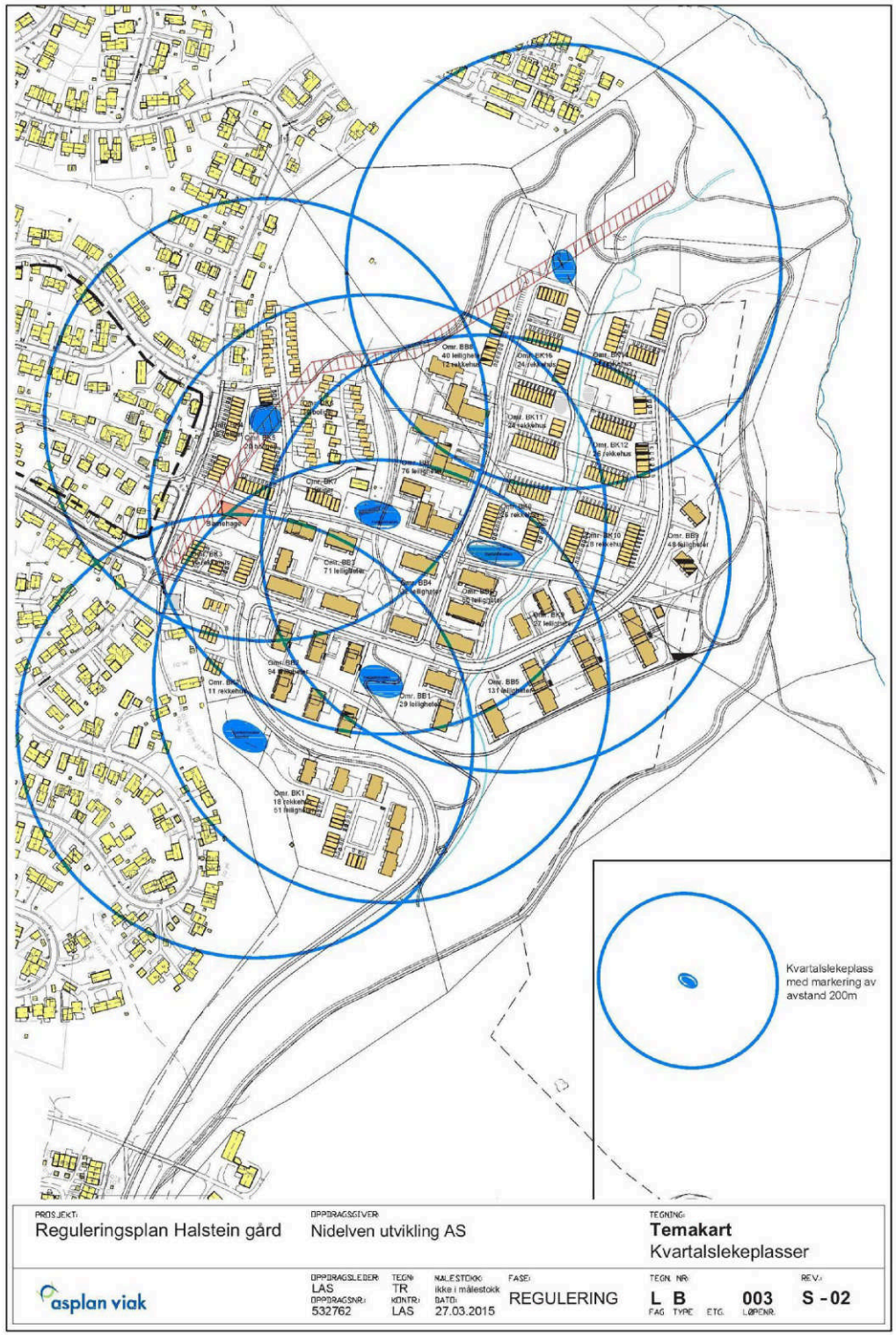
TEGNING: **Temakart**
Småbarnslekeplasser

asplan viak

OPPDRAGSLEDER	TEGN	MÅLESTOKK	FASE	TEGN. NR		REV.
LAS	TR	Ikke i målestokk	REGULERING	L B	002	S - 02
OPPDRAGSNR. 532762	KONTR. LAS	DATO 27.03.2015		FAG TYPE ETG.	LØPENR.	




Fruktbuer
Parsellhager
ca 2,5daa
Lysløype
Akebakke
7'er-bane
Akebakke
Skogslekeplass/
hinderløype
Eks. sti til
Storhaugen
Lysløype/
turstl langs
rørledningen
Mulig
fordrøyningsdam
Pumpestasjon
Lysløype/
turstl langs
jernbanen
Foresone kryssløre
Lysløype
Omr. BB8
40 leiligheter
12 rekkehus
Omr. BK5
24 rekkehus
Omr. BK11
24 rekkehus
Omr. BK12
28 rekkehus
Omr. BK6
36 boliger
Omr. BK10
28 rekkehus
Omr. BK4
18 boliger
Omr. BK13
24 boliger
Omr. BB7
76 leiligheter
Omr. BK7
Trafikk-
Bydelshus
Bydelspark
Barnehage
Omr. BK8
26 rekkehus
Utsiktspunkt
Omr. BK3
19 rekkehus
Omr. BB3
71 leiligheter
Omr. BB4
35 leiligheter
Omr. BB6
71 leiligheter
Omr. BK9
27 leiligheter
Omr. BK10
28 rekkehus
Omr. BB9
48 leiligheter
Treningsapparater/
turnlek
Skilek vinter
BMX sommer
Omr. BB2
91 leiligheter
Omr. BK2
11 rekkehus
Omr. BB1
29 leiligheter
Omr. BB5
131 leiligheter
Mulige koblinger til
skilype på Tiller
Omr. BK1
18 rekkehus
51 leiligheter
Omlegging pilgrimsleden
Eksisterende pilgrimsled
Skjerming reveeiendom
Tegnforklaring
Reguleringsplan Halstein gård
Nidelven utvikling AS
Illustrasjonsplan
REGULERING
L O – 001
S-04

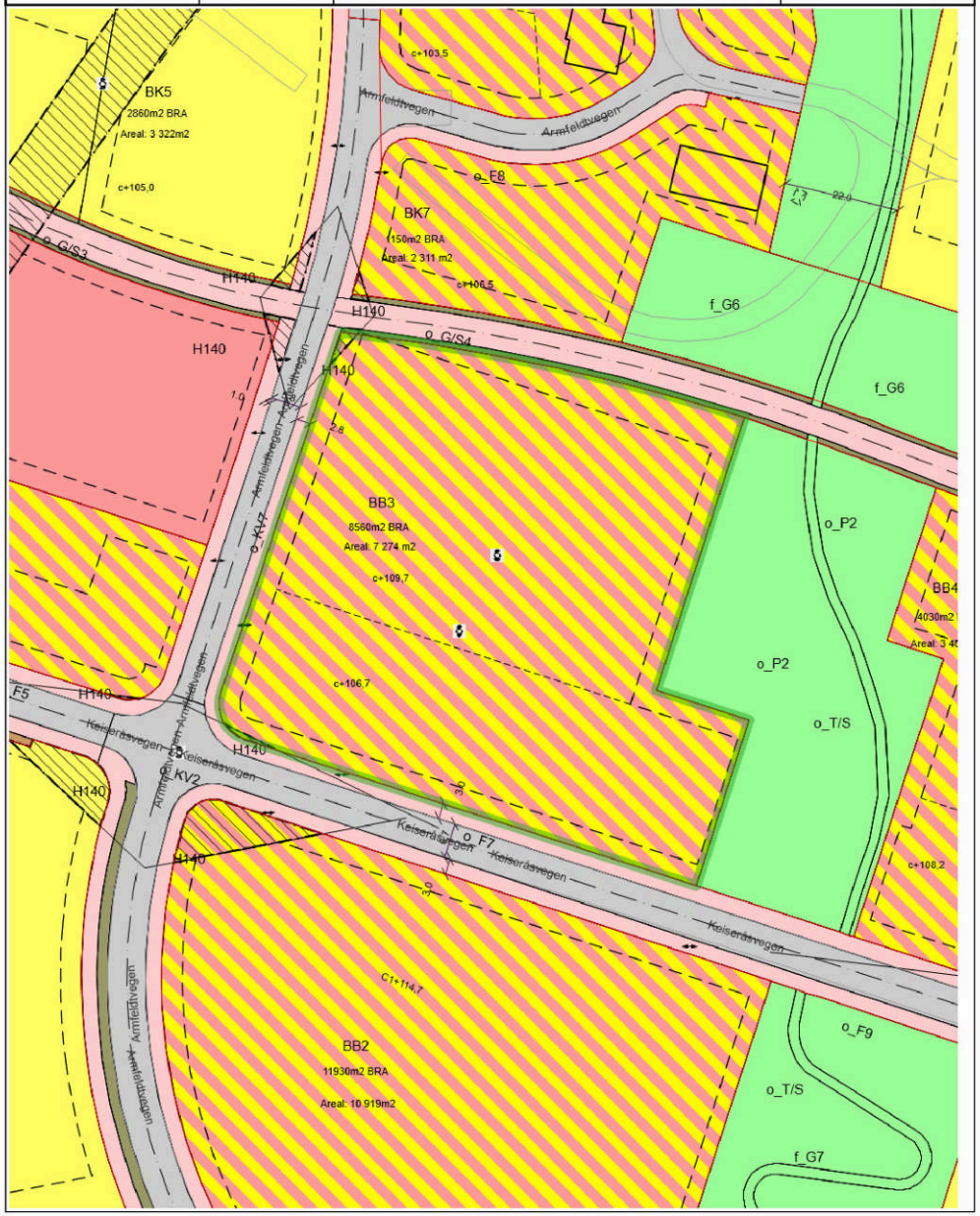

Kvartalslekeplass
med markering av
avstand 200m
PROSJEKT:
Reguleringsplan Halstein gård
OPPDRAGSGIVER:
Nidelven utvikling AS
TEGNING:
Temakart
Kvartalslekeplasser
asplan viak
OPPDRAGSLEDER: LAS
OPPDRAGSNR: 532762
TEGN: TR
KONTR: LAS
MÅLESTOKK: ikke i målestokk
DATO: 27.03.2015
FASE: REGULERING
TEGN. NR: L B 003
FAG TYPE ETG. LØPENR.
REV.: S-02

Trondheim

Reguleringsplaner

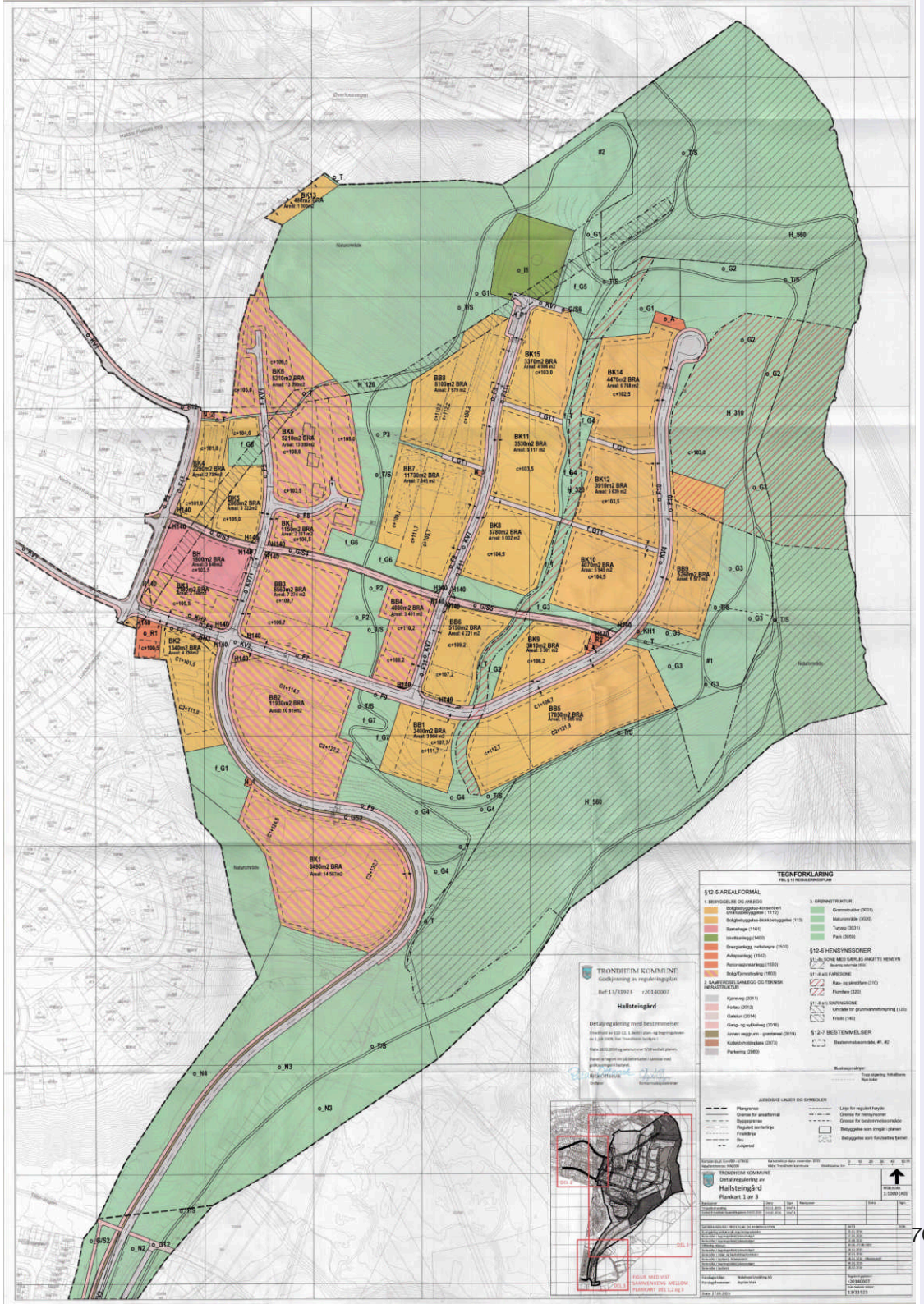
Eiendom:	Gnr: 322	Bnr: 305	Fnr: 0	Snr: 60
Adresse:	Keiseråsvegen 10 7081 SJETNEMARKA			
Annen info:				

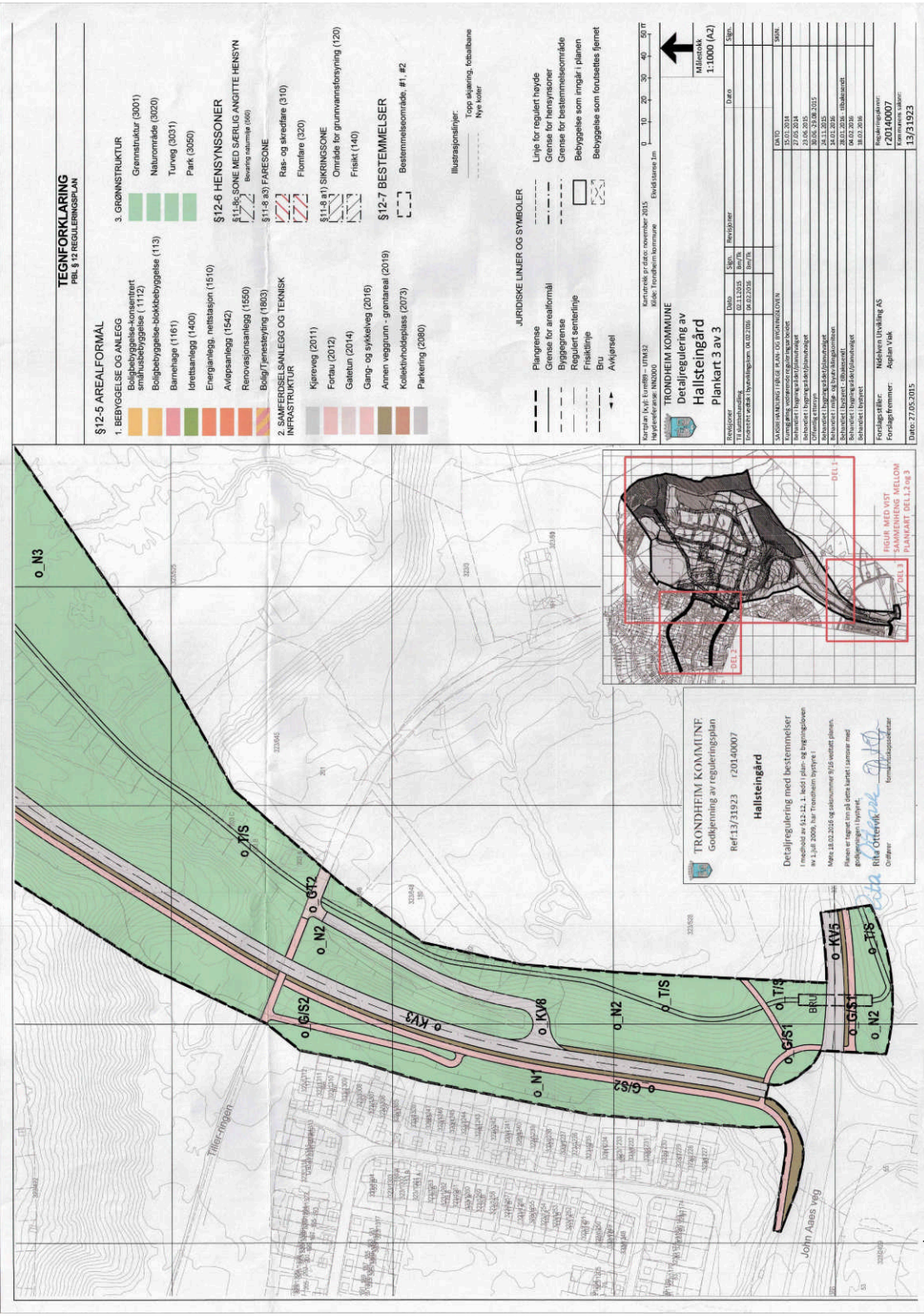
Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Kommunalveg gatenavn .
- RpFormålGrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- RpRegulertHøyde
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- Bolig/Tjenesteyting
- Gang-/sykkelveg
- Grønnstruktur
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Privatveg gatenavn .
- RpSikringGrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Frisiktlinje
- Område for grunnvannsforsyning
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Turveg
- Veg
- Plan dispensasjon punkt
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle- og avstandslinje
- Frisikt
- Barnehage
- Fortau
- Kollektivholdeplass
- Park


TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN
§12-5 AREALFORMÅL
1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (1112)
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (113)
Barnehage (1161)
Idrettsanlegg (1400)
Energianlegg, nettstasjon (1510)
Avløpsanlegg (1542)
Renovasjonsanlegg (1550)
Bolig/Tjenesteyting (1603)
2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
Kjøreveg (2011)
Fortau (2012)
Gatetun (2014)
Gang- og sykkelveg (2016)
Annen veggrunn - grøntareal (2019)
Kollektivholdeplass (2073)
Parkering (2080)
3. GRØNNSTRUKTUR
Grønnstruktur (3001)
Naturområde (3020)
Turveg (3031)
Park (3050)
§12-6 HENSYNSSONER
§11-8c SONE MED SÆRLIG ANGITTE HENSYN
§11-8 a FARESONE
Ras- og skredfare (310)
Flomfare (320)
§11-8 a) SIKRINGSONE
Område for grunnvannsforsyning (120)
Frisikt (140)
§12-7 BESTEMMELSER
Bestemmelsesområde, #1, #2
Illustrasjonslinjer
Trapp skjæring, fotballbane
Nye hoter
JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER
Plangrense
Grense for arealformål
Byggegrense
Regulert senterlinje
Frisiktlinje
Bru
Avkjørsel
Linje for regulert høyde
Grense for hensynssoner
Grense for bestemmelsesområde
Bebyggelse som inngår i planen
Bebyggelse som forutsettes fjernet
TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan
Ref:13/31923 r20140007
Hallsteingård
Detaljregulering med bestemmelser
Detaljregulering av
Hallsteingård
Plankart 1 av 3
Målestokk 1:1000 (A0)
Hallsteingård
Detaljregulering med bestemmelser
Plankart 2 av 3
Målestokk 1:1000 (A2)
Ole Skolemesters veg
Nedre Sjetmlaugen
Lundamarka
Lykkmarka
Halldor Flatens veg
FIGUR MED VIST SAMMENHENG MELLOM PLANKART DEL 1,2 og 3



TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-20/89002-45

Per Knudsen Arkitektkontor AS

Brattørgt. 5
7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Selma Sahbegovic	BYGG-20/89002 oppgis ved alle henvendelser		05.05.2023

Keiseråsvegen 10, midlertidig brukstillatelse for hus C, resterende deler av p-kjeller og deler av utomhusarealer

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	322/305/0/0
Bygningsnummer:	,
Ansvarlig søker:	Per Knudsen Arkitektkontor AS
Tiltakshaver:	JM NORGE AS

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Selma Sahbegovic
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: JM NORGE AS

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14
Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 19.04.2023. Tiltaket har IKKE tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å tas i bruk. Følgende arbeider vil bli utført innen: 05.05.2023

- Programmering og testing av brannalarmanlegg - ferdigstilles innen 21.04.2023.
- Branntetting eller tekniske fag i p-kjeller samt elskap ved hovedinngang - ferdigstilles innen utløp 28.04.2023.
- Arbeid med glassverk og rekkverk i trapperom - ferdigstilles innen 30.04.2023.
- Opparbeidelse av adkomstveier inn til hus C - ferdigstilles innen 05.05.2023.

Kommunen kan gi midlertidig brukstillatelse når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og dokumentasjonen er tilfredsstillende. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Ut fra mottatt dokumentasjon vurderer Byggesakskontoret at vi kan gi midlertidig brukstillatelse for følgende deler av tiltaket:

- Hus C, resterende deler av p-kjeller og deler av utomhusarealer

Gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning, innenfor den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for:

- Løfteinnretning: Tilkobling permanent tilførsel 400V og tilkobling til brannsentral
- Murarbeid: Fliser i felles areal sluse kjeller i hus C
- Tømrerarbeid: Markterrasser med levegger, noe felt med utv. Fasadeplater
- Taktekkingsarbeid: Inngangsparti hus C
- Utomhusarbeid: Utendørs utrustning og beplantning, plener og asfaltering, montering av avfallssuganlegg
- Ventilasjon: Innregulering gjenstår

Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 01.09.2024.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

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

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

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

PKA ARKITEKTER AS

Brattørgata 5
7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Reza Raviz	BYGG-20/89002 oppgis ved alle henvendelser		05.04.2024

Keiseråsvegen 6, 8, 10 og 12, forlengelse av midlertidige brukstillatelser i felt BB3

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	322/305/0/0, 322/305/0/0
Bygningsnummer:	, 0
Ansvarlig søker:	Per Knudsen Arkitektkontor AS
Tiltakshaver:	JM NORGE AS

Deres anmodning om forlengelse av fristen for når gjenstående arbeid skal være utført er mottatt Byggesakskontoret 12/03/2024. Vi viser for øvrig til midlertidig brukstillatelse gitt i vedtak BYGG-20/89002-37, datert 19.01.2023, BYGG-20/89002-41, dater 28.02.2023 og BYGG-20/89002-45 dater 05.05.2023.

Hus A, B, C og D ligger i regulert felt BB3, vest fra regulert park o_P2, gnr 322 bnr 1.



Ansvarlig søker beskriver/begrunner tiltaket på denne måten:

På vegne av tiltakshaver, JM NORGE AS, søker vi om forlengelse av midlertidige brukstillatelser for de fire hus, parkeringsarealer i p-kjeller samt utomhusarealer.

Vi begrunner søknad om forlengelse av midlertidige brukstillatelser til 01.09.2027 med følgende:

- Det er ikke JM som opparbeider parken o_P2, men NUAS som eier området. Parken blir så

overlevert til kommunen etter opparbeidelse. JM har juridisk ingen påvirkning på når denne skal opparbeides, men NUAS og JM er i dialog om når det er mest hensiktsmessig. NUAS har sagt ok til å utsette 3 år. Se vedlagt uttalelse fra NUAS v/ Børge Grønli.

- JM har fått aksept fra kommunen om å legge VA-ledninger i o_P2, som gjør at deler av parken må bygges to ganger, om vi ikke får utsatt fristen for ferdigattest på BB3. Aksept vedlagt.

- Det er videre positivt å midlertidig grave vekk masser for å etablere graveskråning til fundament,
fremfor å spunte hele eiendomsgrensen mellom o_P2 og BB4.

- Ut ifra et bærekraftperspektiv er det derfor ikke fornuftig å etablere parken to ganger.

- JM har aksept fra NUAS til å bruke o_P2 som riggområde frem til opparbeidelse av parken. Med allerede etablert infrastruktur og vei rundt BB4 på 3 sider, vil det redusere kryssing og skader av offentlig vei/fortau i stor grad om JM fortsatt får tilgang til o_P2 som riggområde.

- Om parken o_P2 må opparbeides før BB4 skal bygges ut, kan det medføre større risiko for myke trafikanter, siden de kommer så tett på prosjektets byggegjerder.

- Parken o_P2 er ment som en del av et større parkdrag for hele reguleringsområdet. Parken o_P2 i seg selv har derfor mindre bruksverdi frem til alt er opparbeidet.

Vi viser også til eposten 22/03/2024. Ansvarlig søker påpeker:

Angående gjenstående arbeid nevnt i vedtak, dokumentnr. BYGG-20/89002-37, 41 og 45, har ansvarlig søker fått bekreftelse på at arbeidene er utført. Av korrespondansen med tiltakshaver følger:

Alt arbeid som gjenstod av eget arbeid på hus A-D i midl. brukstillatelse er utført.
Einaste som gjenstår for ferdigattest er opparbeidelse av park o_P2, utanfor vårt felt. Dette er eit rekkefølgekrav for å få ferdigattest på BB3 og BB4. Det vil derfor vere hensiktsmessig å vente med opparbeidelse av park o_P2 til BB4 ikkje har bruk for o_P2 lengre, som argumentert for i søknaden.

Reguleringsplan(r20140007) § 9 sier:

§9 REKKEFØLGEKRAV
Utbygging av infrastruktur skal gjennomføres i den rekkefølgen som er vist på vedlagte faseplan for opparbeiding av offentlig og privat veg, grønnstruktur og tekniske anlegg, datert 6.11.2015 .

Ansvarlig søker viser til vedtak BYGG-21/81351-7, datert 08/07/2021 som følger:

Vi gir dispensasjon fra § 9, punkt 9.1- 5. ledd, punkt 9.5 og punkt 9.6 **med vilkår** etter plan- og bygningsloven § 19-2.

På bakgrunn av innsendt dokumentasjon finner Byggesakskontoret å kunne forlenge fristen for når de gjenstående arbeidene skal være utført. Forlengelse av midlertidig brukstillatelser er for fire hus (A, B, C og D), parkeringsarealer i p-kjeller samt utomhusarealer.

Ny frist settes til 01/09/2027

Hvis arbeidene ikke er utført innen ovennevnte frist, vil saken bli fulgt opp videre som en ulovlighet.

Byggesakskontoret understreker at dette tiltaket må ha tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å tas i bruk. Byggesakskontoret forutsetter krav til ivaretakelse av sikkerhet er ivaretatt for midlertidig brukstillatelse. Vi gjør oppmerksom på at ansvaret for dette ligger på ansvarlig foretak/tiltakshaver.

Henvendelser kan gjøres til Reza Raviz som kan treffes på telefon . Vennligst oppgi saksnummer BYGG-20/89002 ved alle henvendelser.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Reza Raviz
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottaker: JM NORGE AS

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

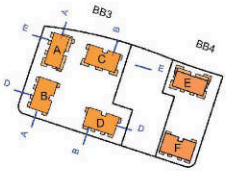
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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

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

Fasader Hus C

LOKALISERINGSFIGUR:





Fasade Vest 1:200



Fasade Øst 1:200

LEIL.FORDELING BB3
HUS A: 5 etasjer = 28 leil.
HUS B: 3 etasjer = 18 leil.
HUS C: 4 etasjer = 20 leil.
HUS D: 3 etasjer = 18 leil.
SUM 84 leil.

Utskrift: 12.05.2020

LEIL.FORDELING BB4
HUS E: 5 etasjer = 23 leil.
HUS F: 3 etasjer = 18 leil.
SUM 41 leil.



Fasade Nord 1:200



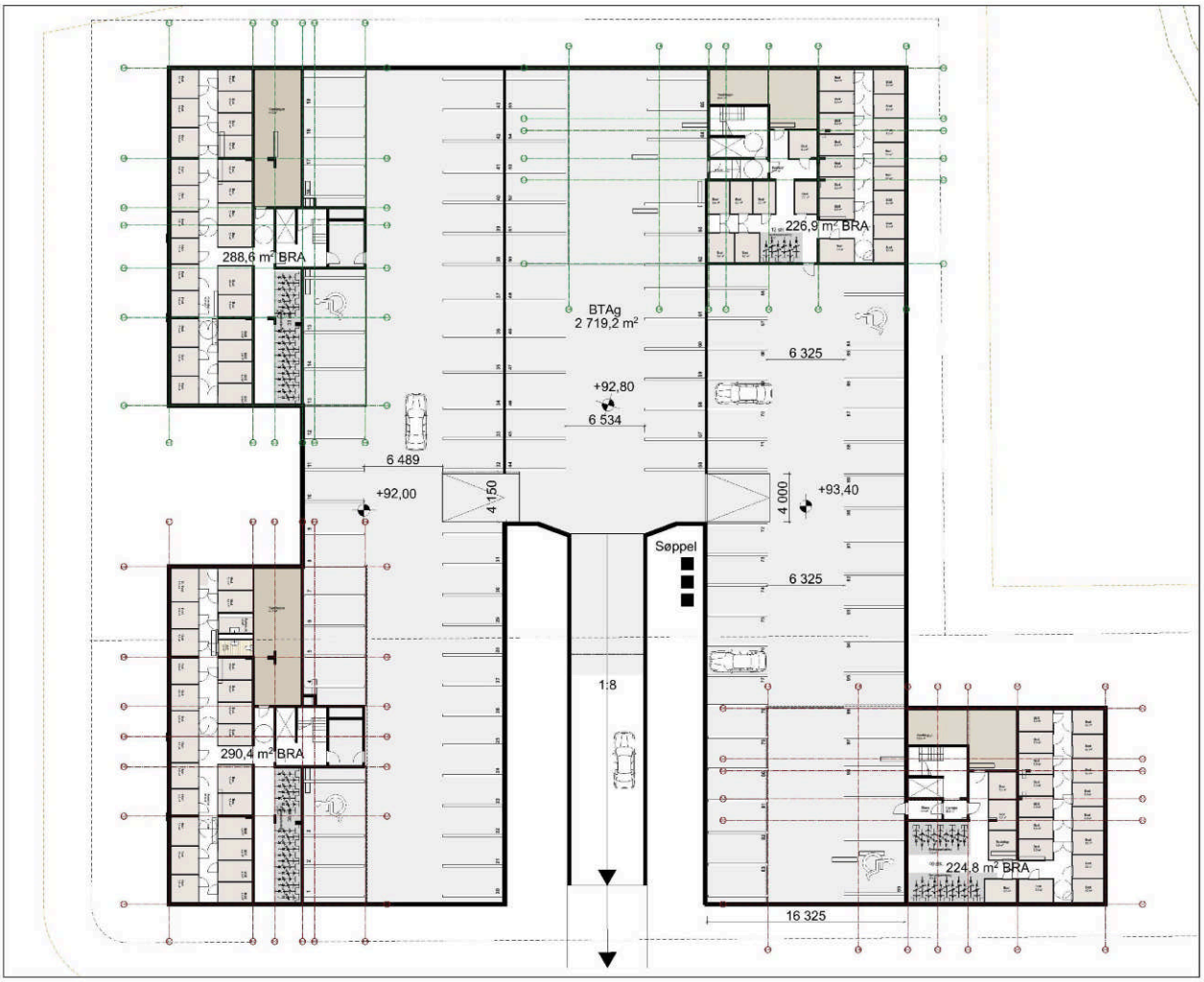
Fasade Sør 1:200

Tiltakshaver:	Prosjekt:	Gnr/Bnr:	Status:	Tegning:	Vedlegg:	Tegnet av:	Målestokk:	Dato:
JM Norge AS	Sjetneliv	322/305	Rammesøknad	Hus C fasader	E18	PG	1:200	11.05.2020

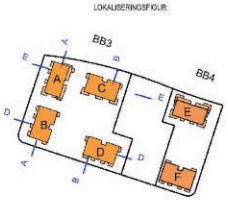
pka ARKITEKTER Per Knudsen Arkitektkontor AS Bratørgt. 5 - 7010 Trondheim Tlf. 73 52 91 30 - pka@pka.no

Prosjektnr.

75



LOKALISERINGSFIGUR:



LEIL.FORDELING BB3
HUS A: 5 etasjer = 28 leil.
HUS B: 3 etasjer = 18 leil.
HUS C: 4 etasjer = 20 leil.
HUS D: 3 etasjer = 18 leil.
SUM 84 leil.

Utskrift: 12.05.2020

LEIL.FORDELING BB4
HUS E: 5 etasjer = 23 leil.
HUS F: 3 etasjer = 18 leil.
SUM 41 leil.

N

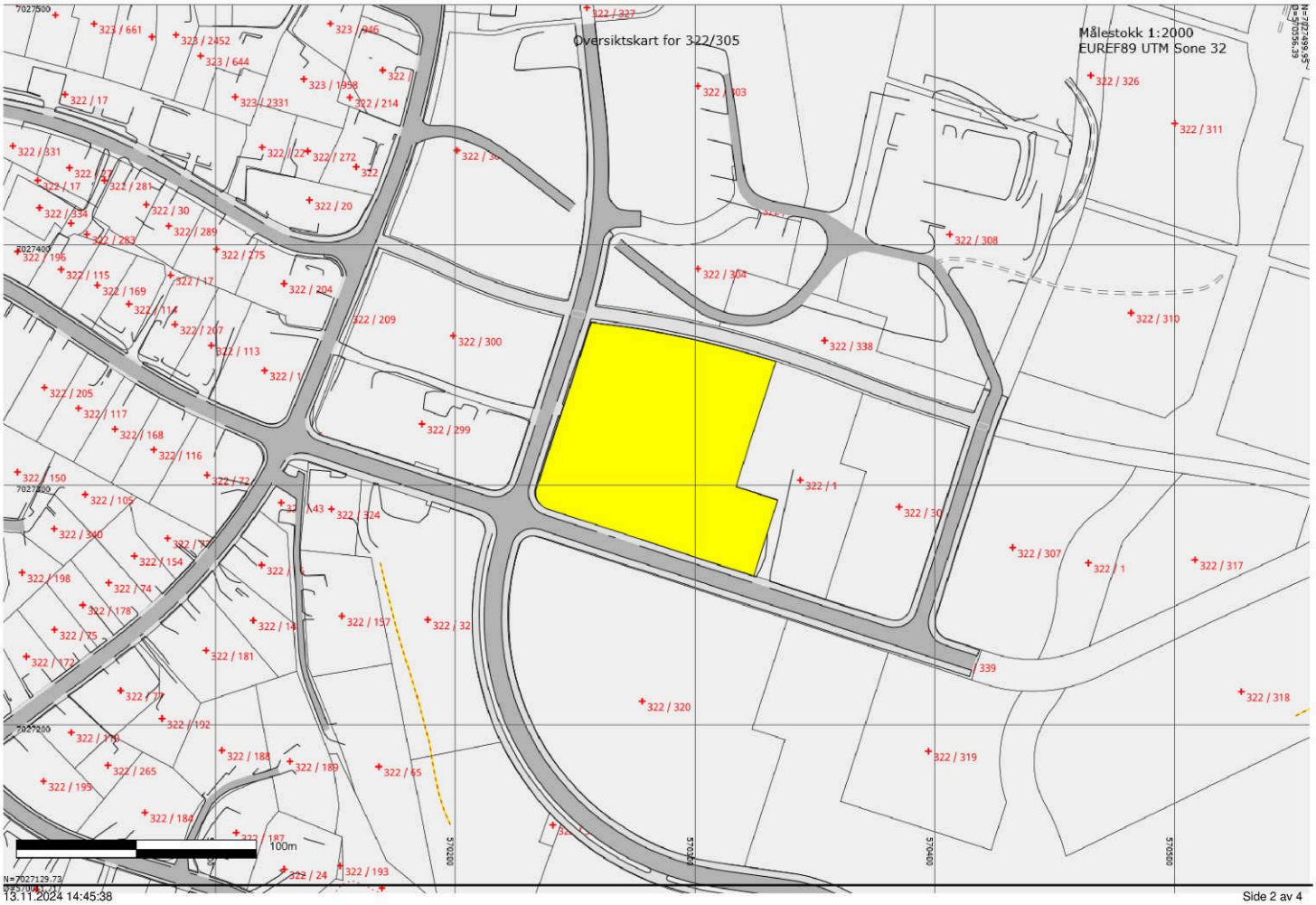
Antall Sykkelplasser i kjeller:	128
Antall P-Plasser i kjeller:	99
Byggegrense	
Tomtegrense	

Tiltakshaver:	Prosjekt:	Gnr/Bnr:	Status:	Tegning:	Vedlegg:	Tegnet av:	Målestokk:	Dato:
JM Norge AS	Sjetneliv	322/305	Rammesøknad	Kjellerplan	E06	PG	1:300	11.05.2020

pka ARKITEKTER Per Knudsen Arkitektkontor AS Bratørgt. 5 - 7010 Trondheim Tlf. 73 52 91 30 - pka@pka.no

Prosjektnr.


LOKALISERINGSFIGUR:
LEIL.FORDELING BB3
HUS A: 5 etasjer = 28 leil.
HUS B: 3 etasjer = 18 leil.
HUS C: 4 etasjer = 20 leil.
HUS D: 3 etasjer = 18 leil.
SUM 84 leil.
LEIL.FORDELING BB4
HUS E: 5 etasjer = 23 leil.
HUS F: 3 etasjer = 18 leil.
SUM 41 leil.
Utskrift: 12.05.2020
Stue/kjøkken
Sov 1
Sov 2
Sov 3
Gang
Bad
Entré
Garderobe
Bod
Korridor
Balkong
N
Tiltakshaver: JM Norge AS
Prosjekt: Sjetneliv
Gnr/Bnr: 322/305
Status: Rammesøknad
Tegning: Hus C 2-4. etasje
Vedlegg: E13
Tegnet av: PG
Målestokk: 1:100
Dato: 11.05.2020
pka ARKITEKTER
Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgt. 5 - 7010 Trondheim
Tlf. 73 52 91 30 - pka@pka.no


Oversiktskart for 322/305
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
N=7027129.73
E=570400.00
13.11.2024 14:45:38

Trondheim

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 322	Bnr: 305	Fnr: 0	Snr: 60
Adresse:	Keiseråsvegen 10 7081 SJETNEMARKA			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Mast
- Grunnmur
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Udefinerte bygg
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Privatveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg
- Eiendomsinfo
- Teiggrense god nøyaktighet
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Veranda
- Vegdekkekant
- Bolig
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Elv og bekk
- Forsenkningskurve
- Veg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningslinje
- Takkant
- Gjerde
- Byggetiltak
- Bygning under bakken
- Matrikkelnummer
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Høydekurve
- Seksjonert grunneiendom

Vedtekter
for
Sameiet Sjetneliv 1 Parkering

(Org.nr. 830 782 982)

Disse vedtekter ble vedtatt av rettighetshaverne på stiftelsesmøte den 10.01.23

1 Navn
1.1
Sameiets navn er Sameiet Sjetneliv 1 Parkering **(«Sameiet»)**

Disse vedtektene gjelder som sameieavtale for sameiet i eiendommen gnr. 322 bnr. 305 smr- 84 . i Trondheim Kommune **(«Eindommen»)**

Sameiere i eiendommen er seksjonseiere i Sameiet Sjetneliv 1.

Dersom det tilkommer sameiere som er seksjonseiere i andre boligsameier i prosjektet Sjetneliv skal dette tilføres vedtektene. Dette anses ikke som vedtektsendring.

Den enkelte sameiers ideelle andel i Eiendommen uttrykkes i en brøk («Sameiebrøken»)

1.2
Sameiets styre skal samarbeide med Sameiet Sjetneliv 1
i saker av felles interesse.

2 Sameieandelene og sameiets eiendom
2.1
Sameiet er et sameie hvor hver sameier eier en ideell andel. Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkel (boligseksjon), rettigheter til Sameiet Sjetneliv 1 Parkering sin eiendom, herunder fellesrom/fellesområder, og installasjoner.

Eierandelene er fordelt som følger:
Bod: 1 eierandel
MC plass 1 eierandel
P-plass 2 eierandeler.
Det er knyttet en sameierbrøk til hver eierandel.

Sameiere har bare rett til å selge eller låne ut sine andeler til seksjonseiere innenfor området til boligprosjektet og reguleringsplan r2014007 Hallsteingård.

2.2
Utbygger, JM Norge AS har rett til å eie usolgte andeler inntil de er solgt til seksjonseiere i Sameiet Sjetneliv 1 eller de øvrige sameiene innenfor reguleringsplan Hallsteingård. De kan selges eller leies ut i henhold til 2. 1

2.3
Sameiets eiendom er definert til:
Næringsseksjon og parkeringskjeller på gnr.322 bnr.305 snr. 84 i Trondheim kommune. Inkludert her er adkomsten til parkeringskjelleren. Parkeringskjelleren består boder, parkeringsplasser for bil og motorsykkel.

3 Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier som har bruksrett har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget (Eiendommen) slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr pkt. 4 og 5 og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Seksjonseiere i Sameiet Sjetneliv 1 eller eiere i andre sameier innenfor reguleringsplan r2014007. Hallsteingård som har kjøpt rettighet til parkeringsplass for bil eller motorsykkel har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass i parkeringskjeller. Seksjonseiere kan gis rett til erverv av flere parkeringsplasser. Parkeringsplasser kan følge med ved salg av seksjon eller de kan selges separat til seksjonseiere innenfor reguleringsplan r 20140007 Hallsteingård.

Oversikt over hvilke seksjonseiere som har tilhørende bruksrett følger som bruksrettsplan
(Vedlegg 1). Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier, og gis fullmakt til å endre bruksrettslplan uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i bruksrettsplan krever tilslutning fra de berørte rettighetshavere.

En sameier som selger sin(e) parkerineringsplass(er) plikter å gi forretningsfører og styret i sameiet beskjed om hvem som er ny eier av parkeringsplassen(e) og fra hvilken dato. **Selger av parkeringsplassen er ansvarlig for at eierskiftet blir registrert i kartverket dersom parkeringsplassen ikke selges sammen med seksjonen.**

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf pkr. 2-1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av garasjeplass ihht. pkt. 5 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret.

4 Rettslige disposisjoner

Alle sameierne vil få sikret sine ideelle andeler i sameiet ved at det tinglyses et felles skjøte/erklæring for eiendommen hvor alle andelene angis.

Sykkelparkering ligger på fellesarealer i eierseksjonssameiet.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameieandel med rett til parkeringsplass for bil eller motorsykkel i garasjeanlegget kan selges. Slik sameieandel kan likevel bare selges til matrikkelenheter innenfor reguleringsplan r20140007 Hallsteingård.

Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon i Sameiet Sjetneliv 1 eller et annet boligsameie innenfor reguleringsplan Hallsteingård.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. pkt 5 under.

5 Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass
En sameieandel med rett til parkeringsplass for bil eller motorsykkel i garasjeanlegget gir rett til bruk av en eller flere bestemte parkeringsplasser i sameiets garasjeanlegg. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til parkeringsplass (er) på en plass med samme nummer iht. vedlagte bruksrettsplan – **Vedlegg 1**

Parkeringsplass (er) kan også selges eller lånes ut til øvrige sameiere innenfor reguleringsplan r20140007 Hallsteingård.

- Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre
- Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

Sameierne er kjent med at dersom en annen sameier i sameiet med nedsatt funksjonsevne har behov for parkeringsplass tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne, kan styret pålegge sameierne å bytte plass.

Dette gjelder bare i tilfeller der sameieren med funksjonshemning disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren under sameiets eiendom, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen.
Det er et vilkår at vedkommende med funksjonsnedsettelse kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonsnedsettelse har tillatelse fra kommunen til "parkering for forflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.

Retten til å bruke en tilpasset plass er midlertidig og varer kun så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige sameiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

Styret i Sameiet Sjetneliv 1 Parkering behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Det er et begrenset antall parkeringsplasser tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne, tildeling skjer etter ansiennitet i parkeringssameiet. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

Sameier som disponerer plass med tilgang til lading av el-bil vil ha denne plassen uavhengig av behov for andre sameiere med el-bil.

6 Fordeling av felleskostnader, regnskap og revisjon

6.1
Sameiet har eget driftsregnskap.

Felleskostnad til sameiet fastsettes ut fra vedtatt budsjett, og fordeles flatt i forhold eierbrøken Sameiet.

6.2
Som fellesutgifter anses blant annet:

- Forsikring
- Kostnader til drift og vedlikehold av parkeringskjeller
- Energi/strom
- Kostnader ved forretningsførsel

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte. Sameiermøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha revisor.

7 Ordinært sameiermøte

7.1
Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Sameiermøtet holdes når Sameiet Sjetneliv 1 har avviklet sitt ordinære sameiermøte, og senest 30.06.

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst 1 uke og høyst 2 uker. Innkallingen skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet

1. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskalpsoversikt for foregående kalenderår og
2. velge styremedlemmer

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. 1) og 2), kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

7.2
Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

7.3
Det velges en møteleder til å lede sameiermøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke være medlem i sameiet. Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll.

7.4
Stemmegivning på sameiermøtet: Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

7.5
Sameiermøtets vedtak fattes med alminnelig flertall med følgende unntak, som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer:

- endring av vedtektene, dog ikke punkt 5 andre avsnitt. Endring av dette avsnittet krever skriftlig tilslutning fra den det gjelder.
- ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på sameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
- andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmer på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

7.6
Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

8 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret eller når minst 10 % av sameierne kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært sameiermøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager. Dersom spesielle situasjoner tilsier det med en frist på minimum tre dager.

9 Sameiets styre

9.1
Sameiet skal ha et styre bestående av en styreleder og 2 til 4 styremedlemmer. Styret er til enhver tid styremedlemmene i Sameiet Sjetneliv 1. Varamedlemmer kan velges. Spesielle regler gjelder ved etablering av sameiet i henhold til punkt 14 i vedtektene.

Styreleder velges særskilt.

9.2 Dersom et styremedlem flytter fra sin bolig må vedkommende også fratre sitt verv i dette sameiet.

9.3 Styret skal blant annet:
- Iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte område, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelser, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Representere Sameiet utad.

9.4
Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

9.5
Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

9.6
Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon av styrets leder eller nestleder.

9.7

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i sameiermøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9.8

Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

9.9
Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av to styremedlemmer.

10 Diverse bestemmelser

10.1

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10.2
Ved salg av eierseksjoner i boligsameiene med rett til parkering, plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

11 Oppløsning.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

12 Sameieloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i sameieloven, går vedtektsbestemmelsene foran. Forhold som ikke er regulert i vedtektene reguleres av sameielovens bestemmelser i den utstrekning sameieloven har bestemmelser om slike forhold.

13. Kameraovervåkning

På grunn av sikkerhet i forhold til sameiets bygninger, tomteareal og øvrige eiendeler kan det monteres overvåkningskamera på sameiets eiendom. Overvåkningskamera skal merkes slik at beboere, rettighetshavere og øvrige besøkende gjøres kjent med at området overvåkes. Styret er ansvarlig for drift og oppfølging.

14. Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Sameiet

Det vil under bygging være behov for noen særskilte bestemmelser i en overgangsperiode

Interimsstyre; Representanter fra utbygger, JM Norge AS innehar styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av eierne i denne perioden.

1. Utbygger har rett til å sitte å sitte med bruksrett til parkering etter at sameiet er overlevert.
2. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til Sameiets område inntil hele feltet er ferdigstilt. Ved overtakelse skal det gås en befaring mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene.

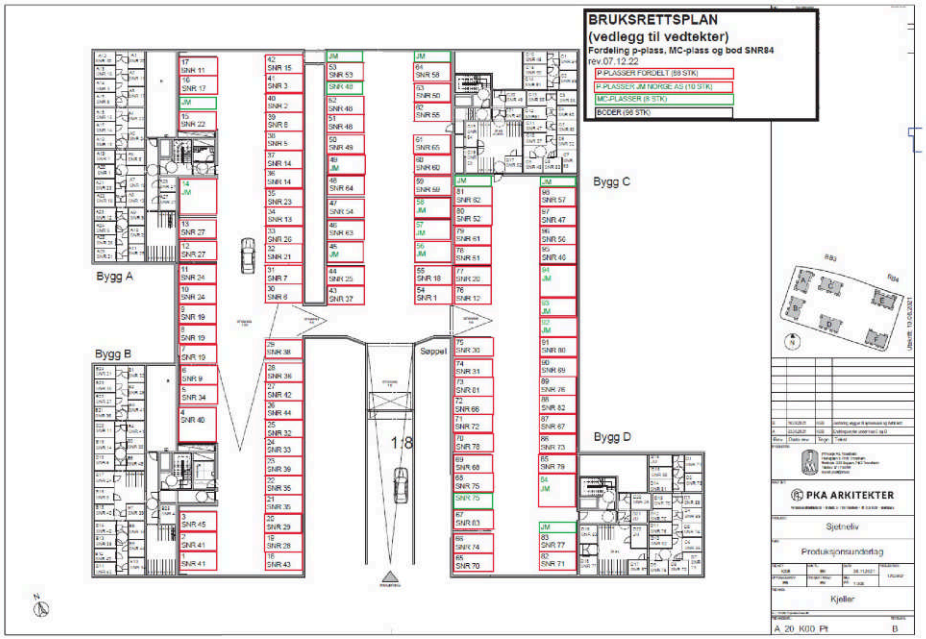
3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av Sameiet. Inntil Sameiet Sjetneliv 1 er ferdig utbygd har utbygger som

hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.

4. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.

Vedlegg:

Bruksrettslpan ihh til pkt 4



Innkalling til ordinært sameiermøte i Sameiet Sjetneliv 1 Parkering

Tid: Tirsdag 28.05.2024 - kl.19:00 (starter rett etter årsmøtet i boligsameiet)
Sted: Sjetne Bydelshus

Saksbehandling i følge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av en sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

3. Valg

Utbygger JM Norge AS ønsker å tre ut av styret.
Det er til enhver tid det sittende styret i Sameiet Sjetneliv 1 som skal utgjøre styret i Sameiet Sjetneliv 1 Parkering, ref. utdrag fra vedtektene under:

Punkt 9 Sameiets styre, 9.1
Sameiet skal ha et styre bestående av en styreleder og 2 til 4 styremedlemmer. Styret er til enhver tid styremedlemmene i Sameiet Sjetneliv 1. Varamedlemmer kan velges. Spesielle regler gjelder ved etablering av sameiet i henhold til punkt 14 i vedtektene.

Punkt 14. Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Sameiet
Det vil under bygging være behov for noen særskilte bestemmelser i en overgangsperiode.

Interimsstyre; Representanter fra utbygger, JM Norge AS innehar styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av eierne i denne perioden.

1. Utbygger har rett til å sitte å sitte med bruksrett til parkering etter at sameiet er overlevert.
2. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til Sameiets område inntil hele feltet er ferdigstilt. Ved overtakelse skal det gås en befaring mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene.

3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av Sameiet. Inntil Sameiet Sjetneliv 1 er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.
4. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.

3.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Daniel Digernes

3.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Bjørg Mari Folstad

3.3 Varamedlem for 1 år

Sameiermøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet.

Sjetnemarka, 16.05.2024
Sameiet Sjetneliv 1 Parkering
styret

Vedtekter

for

Sameiet Sjetneliv 1

(org. nr. 930 679 690)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Sjetneliv 1. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra 25.07.22.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 83 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 322, bnr. 305 i Trondheim kommune. Næringsseksjonen består av boder og parkeringsplasser for biler og motorsykler.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Fastsettelse av sameiebrøken bygger på seksjonenes bruksareal fratrukket evt. tilleggsarealer og balkonger, oppmålt fra tegning. Sameiebrøken kan avvike fra faktisk areal og kan ikke legges til grunn for arealberegning.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, slik beskrevet i eierseksjonsloven § 23.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesareal og balkong/terrasse, herunder oppsetting/ montering av parabolantenne, varmepumpe, fastmontert lys, boblebad, markise mv.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert på fellesareal og balkong/terrasse skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Seksjonseier kan med forhåndssamtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av beboers nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

3-2 Ordensregler
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. PARKERING

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Snr. 84 (næringsseksjon) er organisert som et sameie med ideelle andeler.

De seksjonseiere som har kjøpt bruksrett til parkeringsplass for bil eller MC i sameiet kan selge denne med boligen eller separat. Parkeringsplassene kan kun selges eller leies ut til seksjonseiere innenfor reguleringsplanen r 2014 0007 Hallsteingård. Eierandelen i sameiet er tinglyst på den enkelte matrikkel (boligseksjon). Det henvises til egne vedtekter for Sameiet Sjetneliv Parkering 1.

4-2 Kostnadsfordeling
Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringskjeller fordeles på eiere av de ideelle andeler i henhold til eierbrøken.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler.

Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(10) For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes, skal den som er erstatningsansvarlig betale egenandelen. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6-1 Felleskostnader og fordelingsnøkkel
(1) Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med unntak av kostnader knyttet til kabel-tv/internett og parkering/bod som fordeles likt pr. seksjon.

Kostnader knyttet til parkeringskjeller fordeles i henhold til punkt 4-2.

Kostnader knyttet til varmtvann og ventilasjon fordeles etter forbruk. Avregning av forbruket skjer 1 gang pr. år eller ved eierskifte.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Denne regelen kommer i hovedsak til anvendelse når nye tiltak i regi av sameiet medfører nye kostnader.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i sameiet, kan styret pålegge selskapet å selge

boligseksjonen (e) i den utstrekning det er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2-4 andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges. Ved etablering av sameiet velges 1 styreleder og 2 styremedlemmer fra utbygger.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget blant styrets medlemmer.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Taushetsplikt
Medlemmer av styret er forpliktet til å bevare taushet om personlige forhold (helse, økonomi, sosiale forhold ol.) som de får kjennskap til under sitt arbeid i styret.

8-7 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle vederlag til styret
- velge styremedlemmer

(3) Årsregnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere 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.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning. Næringsseksjon har ikke stemmerett i saker som angår boligene. For næringsseksjon (parkeringskjelleren) gjelder egne vedtekter.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Sjetneliv 1

Tid: Onsdag 11.06.2025 - kl.18:00
Sted: Storsalen, Sjetne bydelshus

Det vil bli avholdt et beboermøte rett etter årsmøte, hvor andre innkomne saker vil bli diskutert.

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Støy fra lufteanlegg garasje

Sak fra Jostein Per Bjørklund.

I vinter har det vært mye støy fra lufteanlegget i garasjen. Det har vært både på dagtid og på natten. Dette har gått ut over både nattesøvn og generell trivsel. Også utrivelig å være ute på balkongen når det er så mye støy. Vi har målt opp til 60 decibel flere ganger, noe vi synes er alt for mye. Dette er kanskje særlig et problem for de leilighetene som vender mot garasjen.

Forslag til vedtak: Leverandør må gjøre tiltak for å dempe støyen så vi får et ok bomiljø.

5.2 Ønske om fysiske nøkler til hovedinngangsdør og garasjedør

Sak fra Jostein Per Bjørklund.

Myndighetene ønsker at vi skal ha egenberedskap og gjøre tiltak for å klare oss selv i minst en uke i tilfelle en krise skulle oppstå. Det er et problem at beboerne ikke har fysiske nøkler til hovedinngang og garasje i tilfelle et lengre strømbrudd skulle skje. Vi ønsker derfor at årsmøtet diskuterer om vi skal anskaffe fysiske nøkler i tillegg til brikke, kode og app.

Forslag til vedtak: Alle beboere får tilbud om å kjøpe fysisk nøkkel til hovedinngang og garasjedør.

5.3 Røyking ute på balkong/veranda/terrasse

Sak fra Julia Parthena Angelica Silvstedt Skjefstad.
Det er ofte røyking til alle døgnets tider på balkongene i A-blokken. Dette siver oppover og inn rutene til de andre leilighetene som har vindu/dører åpne for tilstrømming av frisk luft. Det er også små barn her i blokken og som alle vet er røyk ekstremt helseskadelig for små barn. Det er ønskelig at det tas mer hensyn. Det er i alle fall plagsomt å få denne røyken inn på soverommet midt på natten og så våkne av det.

Forslag til vedtak:
Ønskelig forbud mot røyking på balkong da det er til sjenanse for andre naboer og helseskadelig for små barn. Eller at det tas mer hensyn.

Sak fra Frode Andre Henriksen.
Vil gjerne at det stemmes over røyking på verandaer og terrasser. Dette er til stor sjenanse for oss som ikke er røykere. Røyken stiger opp og til tider kan man ikke bruke egen veranda eller terrasse og må ha verandadør lukket så det ikke siver røyk inn i leiligheten.

Forslag til vedtak:
Forslag er totalt forbud og at det settes opp en plass der røykerne kan røyke med forsvarlig avfallshåndtering av sneiper.

6. Valg

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Kjell Arne Hansen

Forslag til vedtak: Atle Monsås ny Styreleder

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Lars Marius Løkken
Erlend Roaldsen
Martin Furuvik
Jørn Michaelsen (fratrådt)

Forslag til vedtak: Kirsten Solås nytt Styremedlem
Rune Skaufel nytt Styremedlem
Martin Syversen Styremedlem 1år
Kjell Arne Hansen Styremedlem 1år

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at disse tre (Atle Monsås, Kirsten Solås, Rune Skaufel) er det beste alternativet for å få et strukturert og faglig sterkt styre som er i stand til å ta tak i de utfordringene sameiet står ovenfor i tiden framover med tanke på utløpende garantier og byggetekniske saker som pågår.

Kjell Arne Hansen fratrer sitt verv som styreleder, men er villig til å bli med ett år til for å støtte det nye styret med info og praktiske ting fra tidligere drift.

Martin Syversen er også villig til å bli med ett år videre for å sette det nye styret inn i prosessen med koding av brikker og lignende.

Med dette forslaget får vi en fin turnover på medlemmene også, der ikke alle er på valg på samme år.

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Ingar Grytbakk

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Seksjonseier har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett, jfr. vedtektene. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand, eller leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig. En person kan ha ubegrenset antall fullmakter i årsmøtet. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som seksjonseier må det medbringes fullmakt. Seksjonseierne har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

Sjetnemarka, 30.05.2025
Sameiet Sjetneliv 1
styret

Sameiet Sjetneliv 1 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 374 828	1 039 541	1 374 955	1 512 450
Tillegg elektroniske fellesavtaler		198 204	161 918	163 344	171 360
Andre tillegg	1	115 200	94 490	115 200	115 200
Andre driftsinntekter	2	526 681	774 543	0	0
Sum driftsinntekter		2 214 913	2 070 492	1 653 499	1 799 010
Driftskostnader					
Personalkostnader		-45 766	0	-11 280	-9 729
Styrehonorar		-69 000	0	-80 000	-69 000
Forretningsførerhonorar		-136 352	-109 678	-136 400	-140 900
Honorar administrative tjenester		-24 842	-21 707	-23 300	-23 600
Eksterne honorar	3	-16 680	-5 665	-14 700	-15 000
Kontingent/felleskostnader	4	-115 200	-96 000	-115 200	-115 200
Drifts- og serviceavtaler	5	-343 329	-133 746	-300 000	-265 500
Vaktmestertjenester		-120 313	-37 626	-47 250	-127 000
Renholdstjenester		-225 644	-148 229	-187 200	-200 000
Løpende vedlikehold	6	-175 161	-65 643	-120 000	-150 000
Periodisk vedlikehold		0	0	-50 000	-50 000
Elektroniske fellesavtaler		-162 178	-132 123	-163 344	-171 360
Forsikring		-234 022	-184 156	-200 800	-269 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 932	-1 161	0	0
Energi, felles	7	-547 382	0	-90 000	-300 000
Andre driftsutgifter	8	-97 968	-15 268	-11 500	-20 000
Sum driftskostnader		-2 315 769	-951 001	-1 550 974	-1 926 289
DRIFTSRESULTAT		-100 855	1 119 491	102 525	-127 279
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		42 938	25 005	8 000	20 000
Netto finansposter		42 938	25 005	8 000	20 000
Resultat før skattekostnad		-57 917	1 144 496	110 525	-107 279
Ordinært resultat etter skatt		-57 917	1 144 496	110 525	-107 279
ÅRSRESULTAT	9, 12	-57 917	1 144 496	110 525	-107 279
Disponering av totalresultat:		-57 917	1 144 496	110 525	-107 279
Overført til annen egenkapital		0	1 144 496	0	0
Overført fra annen egenkapital		-57 917	0	0	0

Sameiet Sjetneliv 1 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	4 538	800
Forskutterte kostnader MBU	10	717 577	547 768
Periodiserte kostnader	10	275 949	318 702
Mellomregning Klare Finans	10	48 464	50 863
Opptjente renter	10	42 938	25 005
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	1 200 005	1 240 289
Sum omløpsmidler		2 289 471	2 183 427
SUM EIENDELER		2 289 471	2 183 427

Org.nr: 930 679 690 - 1281

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	1 086 579	1 144 496
Sum egenkapital		1 086 579	1 144 496
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		492 638	361 269
Skyldig off. myndigheter		4 909	0
Forskudd kunder		50 342	46 891
Forskutterte inntekter MBU		572 241	487 227
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		3 384	0
Påløpte kostnader		79 378	143 544
Sum kortsiktig gjeld		1 202 892	1 038 931
Sum gjeld		1 202 892	1 038 931
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 289 471	2 183 427

Sted:_____, dato:_____

Kjell Arne Hansen
Leder

Erlend Rolandsen
Styremedlem

Martin Furuvik Syversen
Styremedlem

Lars Marius Løkken
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

Sameiet ble etablert i 2023.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne 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 tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Tillegg bod	115 200	94 490
Sum andre tillegg	115 200	94 490

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Strømavgift elbil	70 925	14 543
Ekstrainnbetaling	395 756	0
Oppstartskapital og stiftelseskostnader	60 000	760 000
Sum andre inntekter	526 681	774 543

Ekstrainnbetaling er refusjon fra J M Norge AS pga ekstra strømutgifter.

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	15 193	5 665
Fakturerte tjenester	1 487	0
Sum eksterne honorarer	16 680	5 665

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2024	2023
Felleskostnad velforening/sameie	115 200	96 000
Sum felleskostnad velforening/sameie	115 200	96 000

Felleskostnad velforening/sameie gjelder bodleie i Sameiet Sjetneliv 1 Parkering som viderefaktureres gjennom sameiet.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om vakt- og sikringstjenester	0	2 700
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	196 534	65 276
Avtale om drift og kontroll port/garasje	7 653	0
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	125 633	58 645
Avtale om skadedyrbekjempelse	7 168	7 125
Avtale om kontroll og drift av brannteknisk anlegg	6 341	0
Sum drifts- og serviceavtaler	343 329	133 746

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	113 279	28 905
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	18 701	6 624
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	33 336	14 114
Reparasjon og vedlikehold uteområde	8 583	16 000
Reparasjon og vedlikehold annet	1 263	0
Sum vedlikehold	175 161	65 643

Note 7 - ENERGIKOSTNADER

	2024	2023
Energikostnader		
Fellesenergi avregning	547 382	0
Sum energikostnader	547 382	0

Kostnad til oppvarming er ikke målingsbasert og blir kostnadsført i sameiets regnskap.

Sameiet Sjetneliv 1 - Noter 2024

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	77 860	4 671
Kontorrekvisita, trykksaker	89	0
Gaver	538	0
Kostnader vedr. styrearbeid	500	0
Generalforsamling/årsmøte	9 166	7 808
Bankgebyrer	903	512
Andre gebyrer	5 737	2 341
Tilskudd bomiljø	665	0
Hjemmeside/internett/TV-abo	2 510	0
Andre kostnader	-1	-45
Sum andre driftsutgifter	97 968	15 268

Andre gebyrer består av banktranser og avregning Klare.

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	1 144 496	0
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-57 917	1 144 496
Årets endring i disponible midler	-57 917	1 144 496
Disponible midler i periodens slutt	1 086 579	1 144 496
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	1 086 579	1 144 496

Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	2 810	0
Bankinnskudd	1 197 195	1 240 289
Sum bankinnskudd	1 200 005	1 240 289

Org.nr: 930 679 690 - 1281

Note 12 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	1 144 496	0
Annen egenkapital 01.01	1 144 496	0
Årets resultat	-57 917	1 144 496
Annen egenkapital 31.12	1 086 579	1 144 496
SUM EGENKAPITAL 31.12	1 086 579	1 144 496

Resultat og balanse med noter for Sameiet Sjetneliv 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Sjetneliv 1

Styreleder	Kjell Arne Hansen (sign.)	21.05.2025
Styremedlem	Erlend Rolandsen (sign.)	20.05.2025
Styremedlem	Lars Marius Løkken (sign.)	20.05.2025
Styremedlem	Martin Furuvik Syversen (sign.)	20.05.2025

Årsmelding 2024 for Sameiet Sjetneliv 1

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Sameiet Sjetneliv 1 for 2024.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Kjell Arne Hansen
Styremedlem, Lars Marius Løkken
Styremedlem, Erlend Rolandsen
Styremedlem, Martin Furuvik Syversen
Varamedlem, Ingar Grytbakk

Styrets arbeid i siste periode

En årsmelding er en frivillig rapport som styret kan velge å utarbeide. Den gir en oversikt over styrets arbeid og aktiviteter gjennom året. Typisk innhold i en årsmelding kan være:

- *Styrets arbeid: Antall styremøter, saker behandlet, og viktige beslutninger.*
- *Vedlikeholdsarbeid: Oversikt over utført vedlikehold og planlagte prosjekter.*
- *Sosiale arrangementer: Informasjon om fellesaktiviteter som dugnader og sosiale sammenkomster.*
- *Økonomisk situasjon: Kort oppsummering av økonomien, inkludert overskudd og underskudd.*

Her skriver styret inn ønsket tekst selv.

Årsberetning for Sameiet Sjetneliv1 2024

1. Innledning:

Året 2024 var innholdsrikt. Det ble jobbet hele året med å få tettet garasjen, noe som det ser ut til at de har fått til.

-Utearealene begynner å bli bra, med unntak av der det ble gravd under feilsøk av lekkasjen i kjeller. Dette vil bli ordnet i 2025

-Vi har hatt noen runder med problemer med pumpe i garasje og komme ut. Pumpen i garasje skal hovedsakelig ta unna vann fra sykkelvasker mens komme på utsiden skal ta unna grunnvann så det ikke kommer inn i garasje. Det jobbes det videre med opp mot JM.

-Det ble installert vannmålere som nå endelig skal være opp å gå.
Sameiet hadde en dugnad 30April, med ett oppmøte og engasjement uten sidestykke. Helt fantastisk.

-Etter en del problemer med adgangssystemet ser vi på muligheten for å komme til en enighet med JM ettersom vi mener det er for sårbart slik det er i dag.
Ventilasjon har ikke blitt friskmeldt enda. Og feilsøk vil bli gjort ut i 2025.

-Trøndervask tok over vasking i fellesarealer fra Des. håper vi får et godt samarbeid.

-Det ble utbedret flere verandaer sommeren 2024 grunnet feil helling mot sluk. Dette skal være i orden nå. Om ikke ta kontakt med JM for videre utbedring.

-Gressklipping har vært gjort av sameiet/ styret, dette vil bli satt bort i 2025 da vi så at det bød på problemer å få til en stabil ordning på dette.

-Bruk av gjesteparkering har vært et problem. Styret vurderer å gå til anskaffelse av skilting for tydeligere merking. Spess på handikapp til vinters tid.

2. Styrets sammensetning:

Navn på styrets leder: Kjell Arne Hansen.

Styremedlemmer: Lars Petter Løkken, Erlend Rolandsen, Jørn Michaelsen (Ut DES 24), Martin Syversen.

Varamedlemmer: Ingar Grytbakk

3. Forretningsførsel og revisjon:

Sameiet bruker Tobb til regnskap

4. Bygninger og forsikringer:

Antall seksjoner 84, bygninger 4,

Gårds- og bruksnr: 5001-322/305, og forsikringsselskap If Forsikring.

5. Økonomi:

Detaljert oversikt over økonomiske resultater og budsjettavvik. Se vedlegg

6. Styremøter og styrets arbeid:

Det har vært holdt styremøter regelmssig (ca hver 2 mnd)

Hovedfokus har vært på å følge opp garantisaker opp mot JM. Saker som Ventilasjon, dørautomatikk, fellesareal og avløp mm.

Ønsket til styret var å ha mere fokus på å framforhandle bedre avtaler for styret i 2024, men vi har sett det at vi ganske enkelt ikke har hatt kapasitet til å sett så mye på dette med de sakene vi har hatt opp mot JM.

7. Vedlikehold:

Det vil være fokus på å få ferdig fellesområder, adgangssystem, avløp og ventilasjon.

8. Arrangementer:

Det ble gjennomført dugnad 30/4 2024

10. Konklusjon:

I 2025 vil det i hovedsak bli fokus på og få ferdigstilt så mye som mulig opp mot JM og deres resterende arbeid og reklamasjonssaker, samt få innført nytt styre så de kan ta over for det sittende.

Styret i Sameiet Sjetneliv 1

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.05.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Sjetneliv 1 onsdag 11.06.2025 kl. 18:00
Sted: Storsalen, Sjetne bydelshus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styret trekker frem Kjell Arne Hansen

Vedtak:

Valgt ble:
Kjell Arne Hansen

1.2 Valg av sekretær

Martin Furuvik Syversen er foreslått av styret

Vedtak:

Valgt ble: Martin Furuvik Syversen

1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Linda melder seg som undertegner

Vedtak:

Valgt ble: Linda Saasen Grytbakk

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:

Antall seksjonseiere med stemmerett: 23

Antall fullmakter: 1

Totalt stemmeberettigede: 24

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: ingen

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Møteleder viser frem fullt regnskap på prosjektor.

Styret fremhever at sameiet gikk 127.000,- i minus i 2024.

Vi ønsker deretter å trekke fram mulige løsninger bla:
* Sammenslå styrene for parkering og sameiet generelt for å unngå unødvendige utgifter til dokumenterings avgifter for forretningsfører.

* Dette vil også føre til bedre oversikt over utgifter rettet til energi og vedlikehold.

* Flere elbilladere påvirker utgifter til bla. nettleie.

* Spørsmål rettet til hvorfor det:
- Sameiet faktureres for totalt forbruk, som videre dekkes av Wattif.

* Ingen videre kommentarer.

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

- 127.000,- ingen disponering. Styret ønsker å komme tilbake med bedre oversikt og kutt i bruk etter

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 78.000

2500,- pr mnd. - styreleder
1000,- pr mnd. - Styremeldem

500,- pr/t første 3t, deretter 300,- pr/t.

Endringer for 2025:
- 500,- pr/t første 3t, deretter 300,- pr/t. endres til 500,- pr /t flatt.

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Støy fra lufteanlegg garasje

Sak fra Jostein Per Bjørklund.

I vinter har det vært mye støy fra lufteanlegget i garasjen. Det har vært både på dagtid og på natten. Dette har gått ut over både nattesøvn og generell trivsel. Også utrivelig å være ute på balkongen når det er så mye støy. Vi har målt opp til 60 decibel flere ganger, noe vi synes er alt for mye. Dette er kanskje særlig et problem for de leilighetene som vender mot garasjen.

Forslag til vedtak:
Leverandør må gjøre tiltak for å dempe støyen så vi får et ok bomiljø.

Vedtak:

Forslag:
- still ned ventilasjon fra kl 22-23.
- Vi tar det videre til leverandør for etter isolering av bjelker for å minke støynivå.

5.2 Ønske om fysiske nøkler til hovedinngangsdør og garasjedør

Sak fra Jostein Per Bjørklund.

Myndighetene ønsker at vi skal ha egenberedskap og gjøre tiltak for å klare oss selv i minst en uke i tilfelle en krise skulle oppstå. Det er et problem at beboerne ikke har fysiske nøkler til hovedinngang og garasje i tilfelle et lengre strømbrudd skulle skje. Vi ønsker derfor at årsmøtet diskuterer om vi skal anskaffe fysiske nøkler i tillegg til brikke, kode og app.

Forslag til vedtak:
Alle beboere får tilbud om å kjøpe fysisk nøkkel til hovedinngang og garasjedør.

Vedtak:

Strengt med fysiske nøkler til felles areal.
Vi kan kjøpe fysiske nøkler. Problemet med K2 standard for felles areal er at ved bortkommende nøkler kommer egenandelen for å bytte låser for hele anlegget såppas høy at styret anbefaler ikke å gå for denne løsningen.

Styret anbefaler å fortsette videre med Malux for å prøve å få løsning, der ved ingen forbedring vil styret gå til sak for å se på mulige løsning av bytte av låssystem.

* Kommentar fra beboer:
- Beboer ønsker trygghet ved en beredskapssituasjon.
* Kommentar fra beboer:
- Må helt opp i låsboks for å få bruke unloc.

* Styret tar opp til stemme for anskaffelse til K2.

- Enstemmig nedstemt.

Styrets forslag til videreføring:
- Tar saken opp til forliksrådet før vi tar noen avgjørelse videre.

Stemmer for er overtallig.

5.3 Røyking ute på balkong/veranda/terrasse

Sak fra Julia Parthena Angelica Silvstedt Skjefstad.
Det er ofte røyking til alle døgnets tider på balkongene i A-blokken. Dette siver oppover og inn rutene til de andre leilighetene som har vindu/dører åpne for tilstrømming av frisk luft. Det er også små barn her i blokken og som alle vet er røyk ekstremt helseskadelig for små barn. Det er ønskelig at det tas mer hensyn. Det er i alle fall plagsomt å få denne røyken inn på soverommet midt på natten og så våkne av det.

Forslag til vedtak:
Ønskelig forbud mot røyking på balkong da det er til sjenanse for andre naboer og helseskadelig for små barn. Eller at det tas mer hensyn.

Sak fra Frode Andre Henriksen.
Vil gjerne at det stemmes over røyking på verandaer og terrasser. Dette er til stor sjenanse for oss som ikke er røykere. Røyken stiger opp og til tider kan man ikke bruke egen veranda eller terrasse og må ha verandadør lukket så det ikke siver røyk inn i leiligheten.

Forslag til vedtak:
Forslag er totalt forbud og at det settes opp en plass der røykerne kan røyke med forsvarlig avfallshåndtering av sneiper.

Vedtak:

Forslag til Vedtak 1):
- Tas inn i ordensregler, nedstemt.

Forslag til vedtak 2):
-

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Kjell Arne Hansen

Vedtak:

Atle Monsås velges som ny styreleder

Innmeldes som styreleder, ingen andre ønsker å stille.

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Lars Marius Løkken
Erlend Roaldsen
Martin Furuvik
Jørn Michaelsen (fratrådt)

Kirsten Solås foreslått av styret
Rune Skaufel foreslått av styret

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:
Kirsten Solås
Rune Skaufel
Martin Furuvik Syversen innvalgt med varighet 1 år.
Kjell Arne Hansen innvalgt med varighet 1 år.

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Ingar Grytbakk

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble:
Ingar Grytbakk

Protokoll for Sameiet Sjetneliv 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kjell Arne Hansen (sign.)	27.06.2025
Protokollvitne	Linda Saasen Grytbakk (sign.)	27.06.2025

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 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

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: 31260036 / Marthe Alvilde Frantzen, tlf. 938 25 260
Keiseråsvegen 10, 7081 Sjetnemarka.
Gnr. 322, Bnr. 305, Snr. 65, 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: 31260036
Salgsoppgaven er sist oppdatert 26.01.2026

Marthe Alvilde Frantzen
Salgsleder/Eiendomsmegler

938 25 260
marthe.frantzen@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal

eiendomsmegler1.no