

Velkommen til

Keiseråsvegen 10, 7081 Sjetnemarka

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Keiseråsvegen 10
7081 Sjetnemarka

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 990 000,-
Omkostninger	kr	100 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 090 840,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj. 840,-	kr	4 090
Felleskostnader pr. mnd.	kr	2 569,-

BRA/BRA-i	64 / 59 m²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2023
Etasje	3 av 5

Energimerke 

Innbydende 3-roms leilighet i Sjetnemarka. Leiligheten ligger i 3. etasje i et bygg fra 2023 og fremstår som pen og moderne.

Kvaliteter verdt å nevne:
- Svært god og effektiv planløsning
- Lys stue med parkettgulv og store vindusflater
- Lekkert kjøkken med åpen løsning til stue.
- 2 store og romslige soverom.
- På hovedsoverommet er det montert praktisk skyvedørsgarderobe.
- Stor balkong vendt mot vest.
- Flott utsikt over Sjetnemarka.
- Det er montert plissegardiner på stua og på soverommene.
- Nybyggaranti.
- Balansert ventilasjon som bidrar til et godt inneklima
- Fast p-plass i felles garasjekjeller. Garasjeplassen har elbil-lader.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Marthe Alvilde Frantzen
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Keiseråsvegen 10, 7081 Sjetnemarka

Registerbetegnelse
Gnr. 322, Bnr. 305, Snr. 60, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 990 000,-
Prisantydning	kr	3 990 000,-
Omkostninger	kr	100 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 090 840,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	4 090 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 100 740,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 99 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 9 900,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 100 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kommunale avgifter for oktober 2024 var på kr. 823,- Det er 12 terminer i året.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 2 569,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Andel felleskostnader drift 1 218
Tilleggsytelser: Tillegg bod 100
Fastbeløp måling og avregning energi 130
Tillegg elektroniske fellesavtaler 199
Måler: 1281 Varmtvann Sameiet Sjetneliv 1: 1281/60 Varmtvann (281 - 60) 622
Parkering: 300

Forretningsfører
TOBB*

Areal
BRA - i: 59 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 64 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
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

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

Boligtype
Leilighet

Etasje
3 av 5

Parkering
Selger har fast plass i 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.
Felles tomt for sameiet.

Byggeår
2023 ifølge takstmann.

Innhold
Kjeller.
Eksternt bruksareal: Bod.

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

Standard
3. 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 og dusjgarnityr montert på vegg. Veggmontert WC. Rørskap. Kran og avløp for vaskemaskin.
Baderomsinnredning: Servant med underskap og speilskap.

Kjøkken:
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.

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

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
Bygningen, 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 String-hyller montert i gang, stue og på soverom 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.

Under er tiltakene som må gjøres for å få ferdigattest:
- 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.

- 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.

- 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.

Ferdigattest er ikke omsøkt. I de tilfeller hvor ferdigattest ikke er innhentet for tiltak omsøkt etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Trondheim kommune kan pålegge eier å igangsette tiltak for å få brakt byggetiltakene i samsvar med lovens krav, slik at ferdigattest kan omsøkes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader knyttet til manglende ferdigattest.

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

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

Internett- og tv-leverandør
Kollektiv avtale med HomeNet AS

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
Det foreligger ingen ligningsverdi i altinn for denne eiendommen
Kfr. megler.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Kent Svendsen, Espen Svendsen og Vegar Svendsen

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 816117
Dato: 25.07.2022
SNR: 60
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/kablerGJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Andre relevante opplysninger
Selger har selv ikke bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.

Kort om økonomien til Sameie Sjetneliv:
Sameiet hadde driftsinntekter på kr. 2 070 492 per 31.12.2023
Sameiet hadde driftskostnader på kr. -951 001 per 31.12.2023
Sameiet hadde et positivt driftsresultat på kr. 1 119 491 per 31.12.2023
Sameiet hadde et positivt årsresultat på 1 144 496 kr per 31.12.2023

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.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 15 500,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 3 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

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 19-11-2024.

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

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

1. Vet du om det er gjort arbeid på bad
eller våtrom, enten av deg eller
tidligere eiere?
- Ja. Hengt opp høyskap og hylle på bad.
Faglært arbeid utført av Kent Svendsen. Arbeidet ble ferdigstilt i 2023.

2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja. Leiligheten er fra 2023. Faglært arbeid utført av JM Entreprenør. Arbeidet ble ferdigstilt i 2023.

14. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?
- Ja. Kjenner ikke til detaljene, men entreprenør utbedret noe på drenering i 2024.

15. Vet du om det er eller har vært vann, eller luftlekkasje i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?
- Ja: Kjenner ikke til detaljene, men entreprenør utbedret noe på drenering i 2024.

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 17.11.2024
- 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
Eiendomsmegler
Telefon: 938 25 260
E-post: marthe.frantzen@em1.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Heimdal
Org.nr. 936159419
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.



Fra stua har man utgang til stor balkong.



Vestvendt balkong på hele 10,3 kvm.



Her har man godt med plass til ønsket utemøblement.



Fra balkongen kan man nyte fin utsikt over Sjetnemarka.



Leiligheten er oppført i 2023 og har derfor nyboliggaranti.



Fin utsikt fra leiligheten.



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



I stuen er det plass til ønsket sofagruppe og tilhørende møblement.



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



Pent kjøkken, rikelig med skap- og benkeplass.



Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.



Lekkert flislagt bad med varme i gulvet og mekanisk avtrekk.



Badet har innfellbare dusjdører og opplegg for vaskemaskin.



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.



Leiligheten er malt i moderne og tidsriktige farger.



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



Leiligheten har fast parkeringsplass i garasjekjelleren.



Fasade. Bygget er fra 2023 og holder en høy standard. Fin beliggenhet i 3. etasje med lite innsyn.



Leiligheten ligger i et populært område i Sjetnemarka.

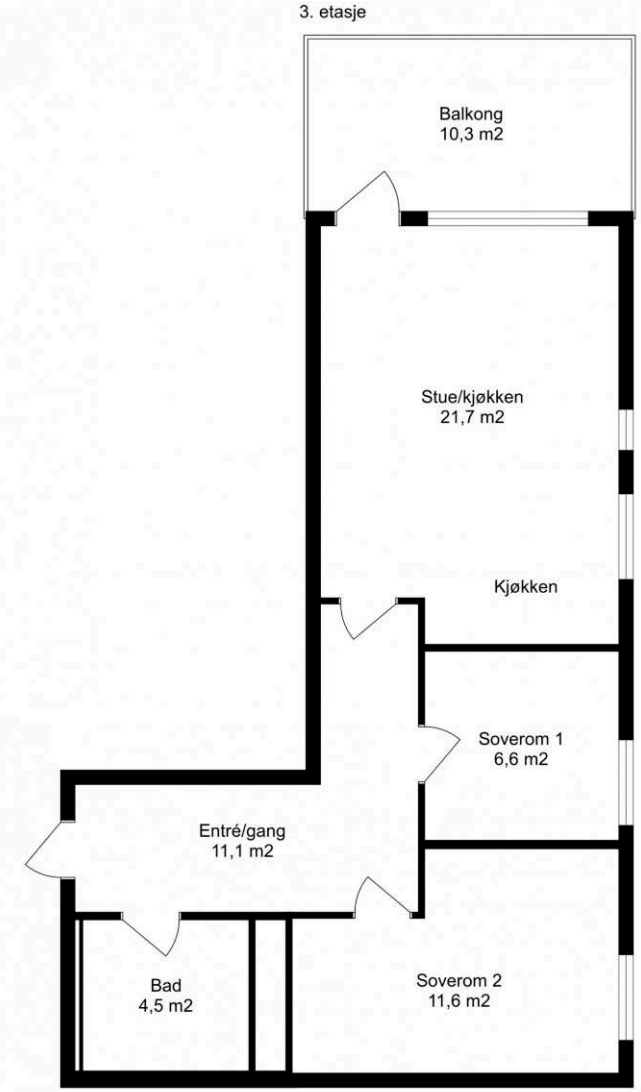


Coop Prix ligger ca. 500 meter fra boligen. Her finner du også frisørsalong.



Det er også kort vei til blant annet Tiller med alle servicefasiliteter.

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 54 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, 3.6 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	14 min, 11.1 km
Trondheim Værnes		33 min

SKOLER

Sjetne skole (1-10 kl.)	505 elever, 29 klasser	7 min, 0.6 km
Tonstad skole (1-10 kl.)	517 elever, 29 klasser	18 min, 1.3 km
Rosten skole (1-10 kl.)	427 elever, 29 klasser	6 min, 2.9 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.)	174 elever, 7 klasser	21 min, 1.6 km
Kristen videregående skole - Trøndelag	480 elever	27 min, 2 km
Tiller videregående skole	580 elever, 30 klasser	6 min, 3.2 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

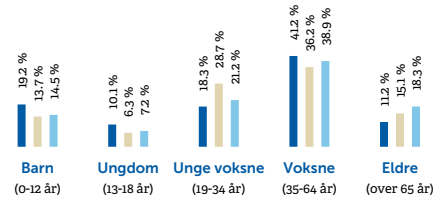
KVALITET PÅ SKOLENE

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	8 min, 0.6 km
Moltmyra barnehage (1-5 år)	74 barn	15 min, 1.1 km
Fosseskansen barnehage (1-5 år)	25 barn	18 min, 1.2 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Sjetnemarka	PostNord	9 min, 0.7 km
Bunnpris Tonstad	Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	18 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 2024

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

STØYNIVÅET

Lite støynivå 93/100

TRAFIKK

Lite trafikk 87/100

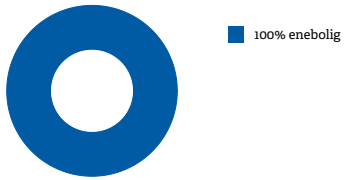
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 84/100

SPORT

Paul Skolemesters v. ballplass	Ballspill	5 min, 0.4 km
Sjetnemarka balløkke	Ballspill	8 min, 0.6 km
Mudo Heimdal		6 min
3T-Rosten		6 min

BOLIGMASSE

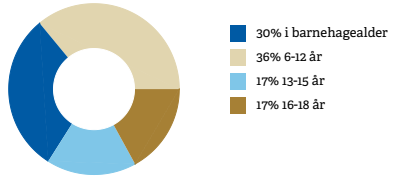


> «Samhold, trygghet, aktiviteter, rolig og alt du ellers trenger»
>
> Sitat fra en lokalkjent

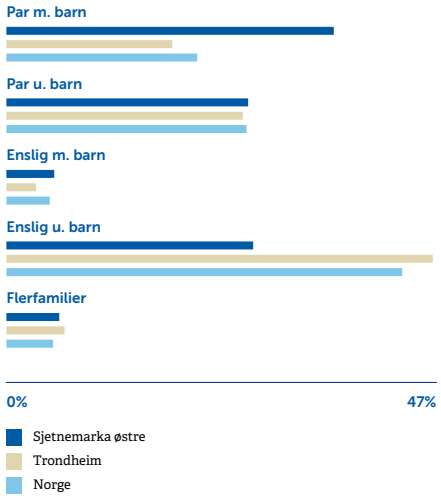
VARER/TJENESTER

City Syd	27 min
Apotek 1 City Syd	27 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

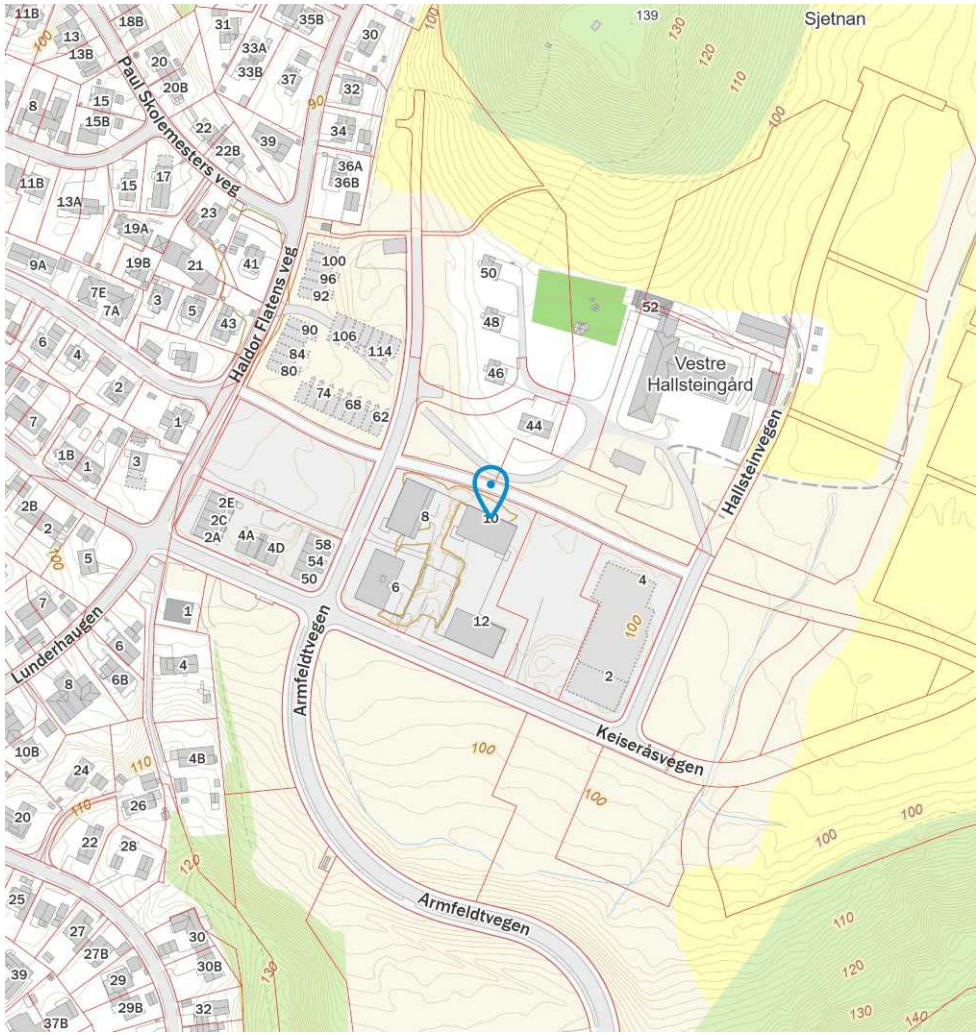


SIVILSTAND

		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 2024





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 2024

Tilstandsrapport

Leilighet
Keiseråsvegen 10 , 7081 SJETNEMARKA
TRONDHEIM kommune
gnr. 322, bnr. 305, snr. 60

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 18.11.2024 **Rapportdato:** 19.11.2024 **Oppdragsnr.:** 21758-1394 **Referansenummer:** PI2581

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

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

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

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

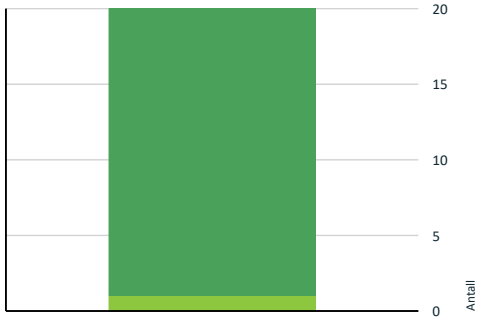
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2023

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Malte trevinduer med aluminiumskedning på utvendig side, med 3-lags glass.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 0 Dører

Ytterdør med glatte flater, fra byggeår.
Balkongdør med 3-lags glass, datert 2022.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkongen er en stål- og betongkonstruksjon fra byggeår. Gulvet består av betong, rekkverket er av metall og glass.
Balkongen har avrenning via renne i front, ført til taknedløp.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

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

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke fra byggeår.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 0 Innvendige dører

Innvendige dører med glatte flater, er fra byggeår.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår.
Det er fremvist dokumentasjon i form av FDV dokumentasjon.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Flis på vegger, malt flate i himling.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er av metall/rustfritt stål fra byggeår. Membran/mansjett er synlig klemt til sluket med klemring.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Dusjhjørne med 2 stk dusjdører og dusjgarnityr montert på vegg. Veggmontert WC. Rørskap. Kran og avløp for vaskemaskin. Baderomsinnredning: Servant med underskap og speilskap.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

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

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt på soverom 1, 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

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

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

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Kjøkkenventilator over stekesone har avtrekk via boligens 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

Boligen har balansert ventilasjon, ventilasjonsaggregatet er plassert i kjeller.

TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er fra byggeår ifølge selger. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré/gang og har kursfortegnelse og dokumentasjon 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 leilighet.
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
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har røykvarsler og 6 kg brannslukker.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

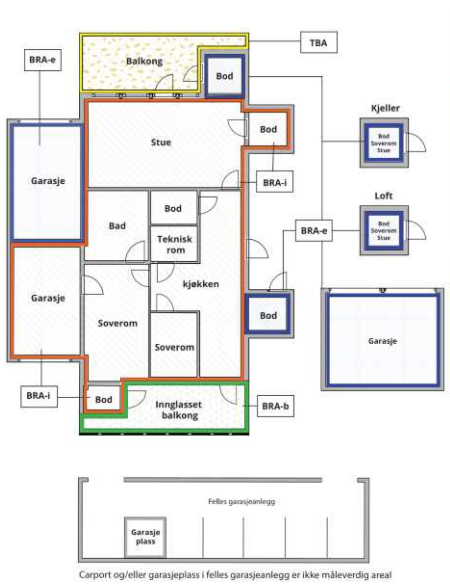
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller		5		5	
3. Etasje	59			59	10
SUM	**59**	**5**			**10**
SUM BRA	**64**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
3. Etasje	Entré , Bad , Kjøkken , Stue , Soverom 1, Soverom 2		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	59	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.11.2024	Marius Eidem	Takstingeniør
	Kent Svendsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	322	305		60	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Keiseråsvegen 10

Hjemmelshaver
Pettersen Mette Karin

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	14.11.2024		Gjennomgått	163	Nei
Egenerklæringsskjema	17.11.2024		Gjennomgått	5	Nei
Energirapport			Gjennomgått		Nei
Plantegninger			Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse			Gjennomgått		Nei

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

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER
Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER
Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:
• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER
• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
• 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
• Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER
• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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.
• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN
Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE
Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

bankID SIGNERT 17.11.2024 Svendsen, Kent

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til eiendommen. 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.

Keiseråsvegen 10,
7081 SJETNEMARKA

- Utfylt av: Kent Svendsen
- Utfylt dato: 17.11.2024 kl. 20:05
- Eiendommen selges med fullmakt
- Eiendommen selges som et dødsbo

Fremtind

Utført arbeid

1. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja: Hengt opp høyskap og hylle på bad.

Faglært arbeid utført av Kent Svendsen. Arbeidet ble ferdigstilt i 2023.

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

Ja: Leiligheten er fra 2023

2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja: Leiligheten er fra 2023

Faglært arbeid utført av JM Entreprenør. Arbeidet ble ferdigstilt i 2023.

3. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

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

Nei

6. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

7. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja: Leiligheten er fra 2023

Faglært arbeid utført av JM Entreprenør. Arbeidet ble ferdigstilt i 2023.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært feil på bad eller våtrom?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med ildsted eller pipe?

Nei

14. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?

Ja: Kjenner ikke til detaljene, men entreprenør utbedret noe på drenering i 2024

15. Vet du om det er eller har vært vann, eller luftlekkasje i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?

Ja: Kjenner ikke til detaljene, men entreprenør utbedret noe på drenering i 2024.

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

Nei

17. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen?

Nei

18. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen?

Nei

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

Nei

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

Nei

21. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

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

Nei

24. Vet du om det finnes midlertidige brukstillatelser, manglende ferdigattester, eller andre endringer på eiendommen som ikke er godkjent?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for boligen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

29. Består boligen av flere selvstendige boenheter?

Nei

30. Har eiendommen utleiedel?

Nei

31. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Nei

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

Nei

33. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Nei

34. Vet du om det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget, enten helt eller delvis?

Nei

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

Nei

36. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

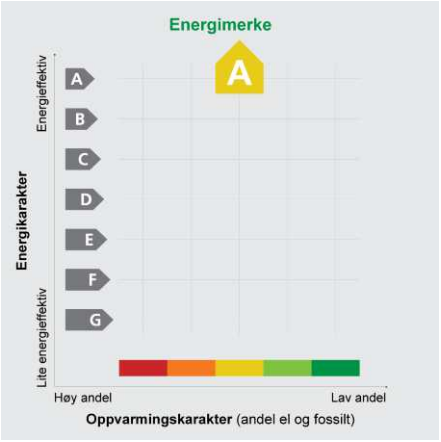
Boligen selges ikke med boligselgerforsikring

Selger har ikke kjøpt boligselgerforsikring.

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Keiseråsvegen 10
Postnr	7081
Sted	SJETNEMARKA
Leilighetsnr.	
Gnr.	322
Bnr.	305
Seksjonsnr.	60
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0305
Merkenr.	A2023-1479216
Dato	24.02.2023



Innmeldt av	SWECO Norge AS v/ Elin Overrein

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

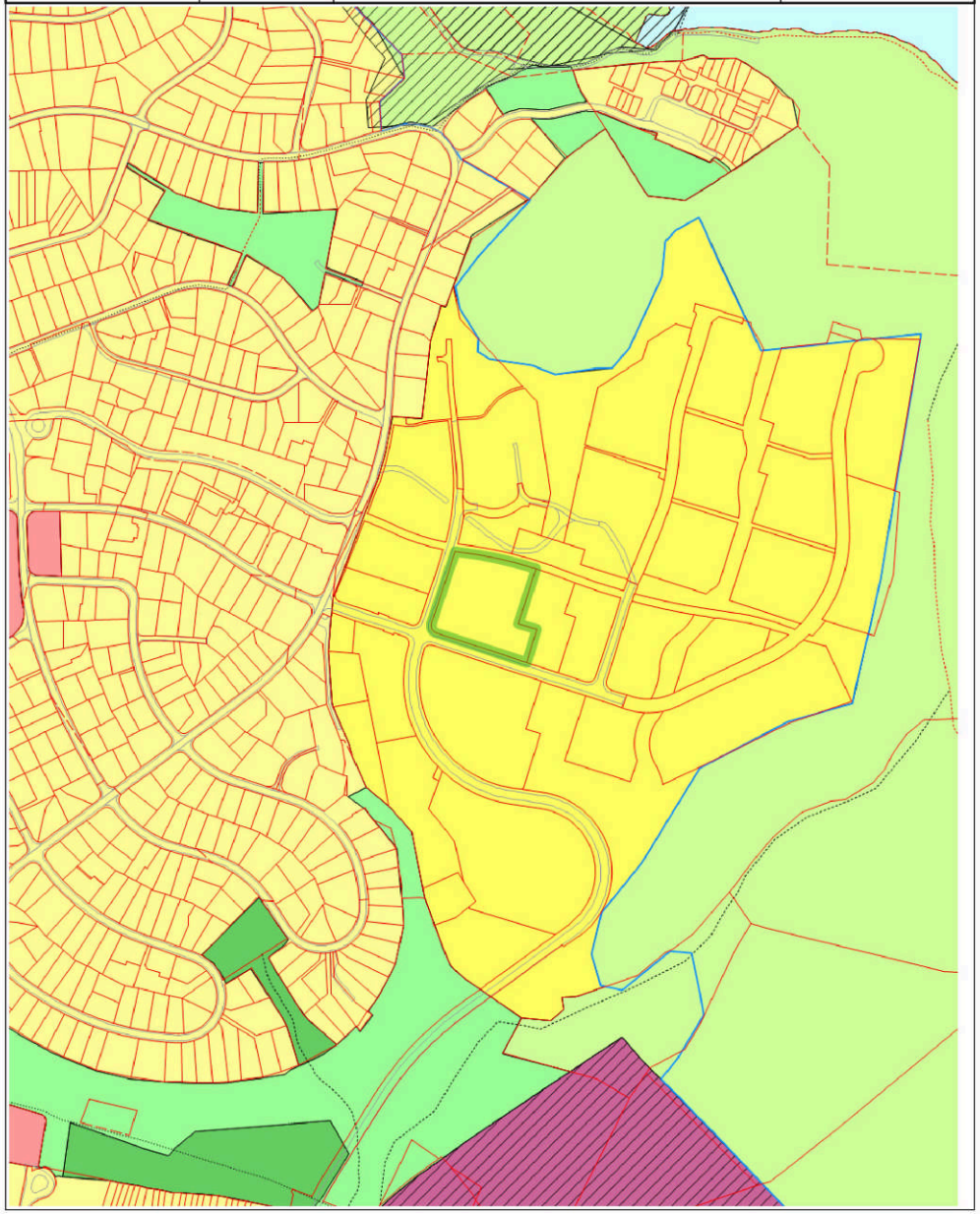
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

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

Målestokk 1:5000



13.11.2024 14:46:16 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Tegnforklaring

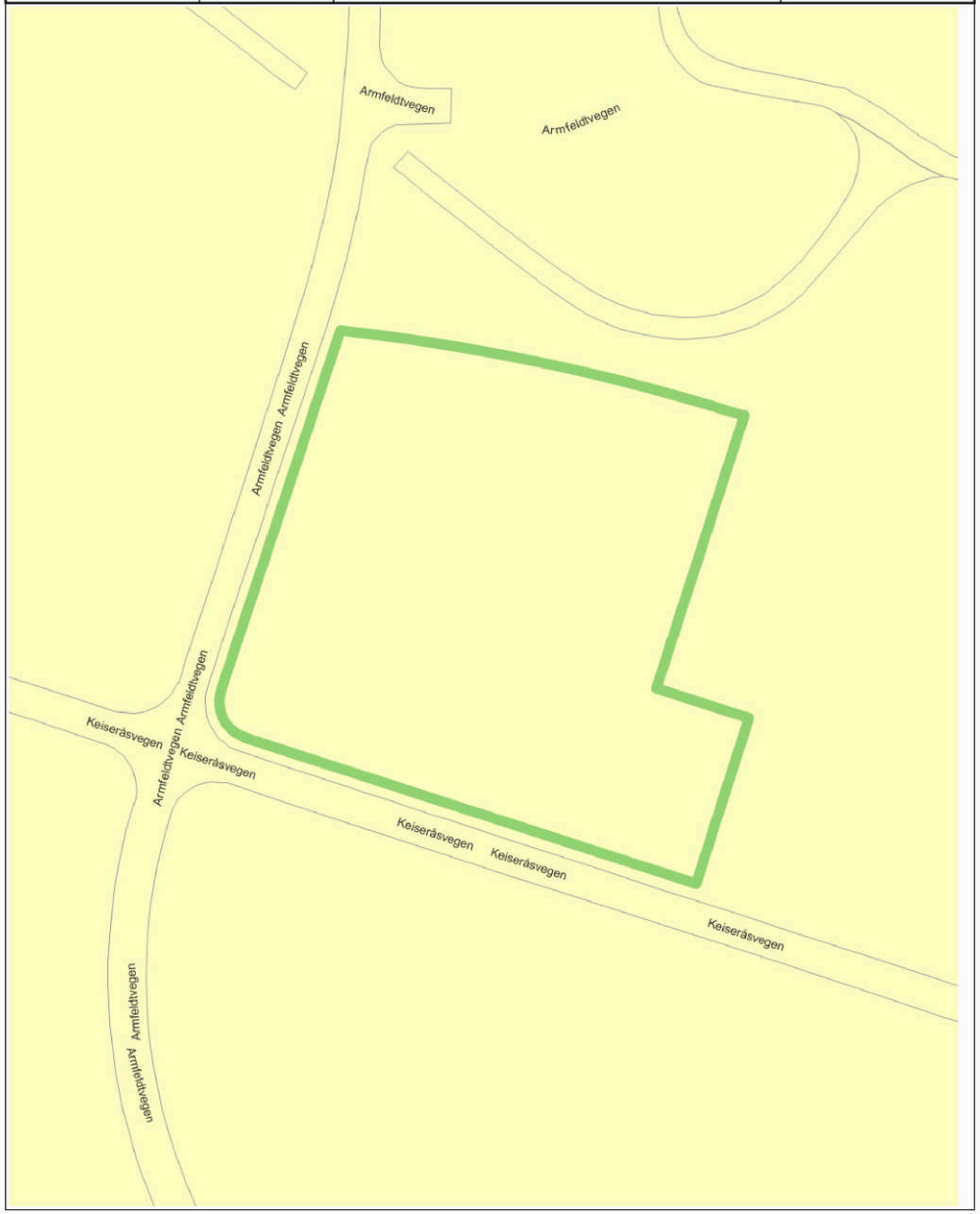
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Bestemmelsesområde parkering og uterom
- Bestemmelsesområde nidelvkorridoren
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Nåværende
- 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



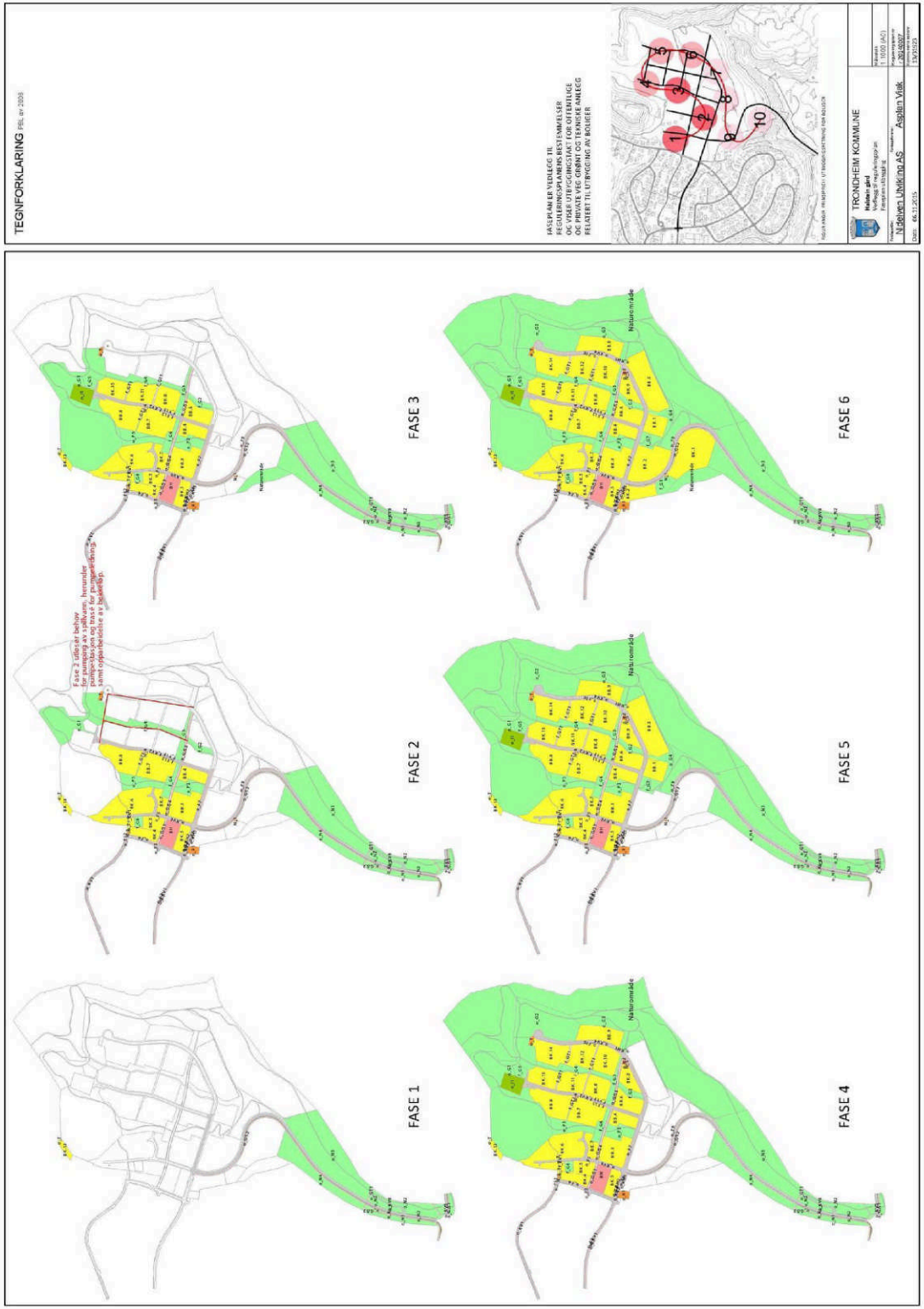
Tegnforklaring

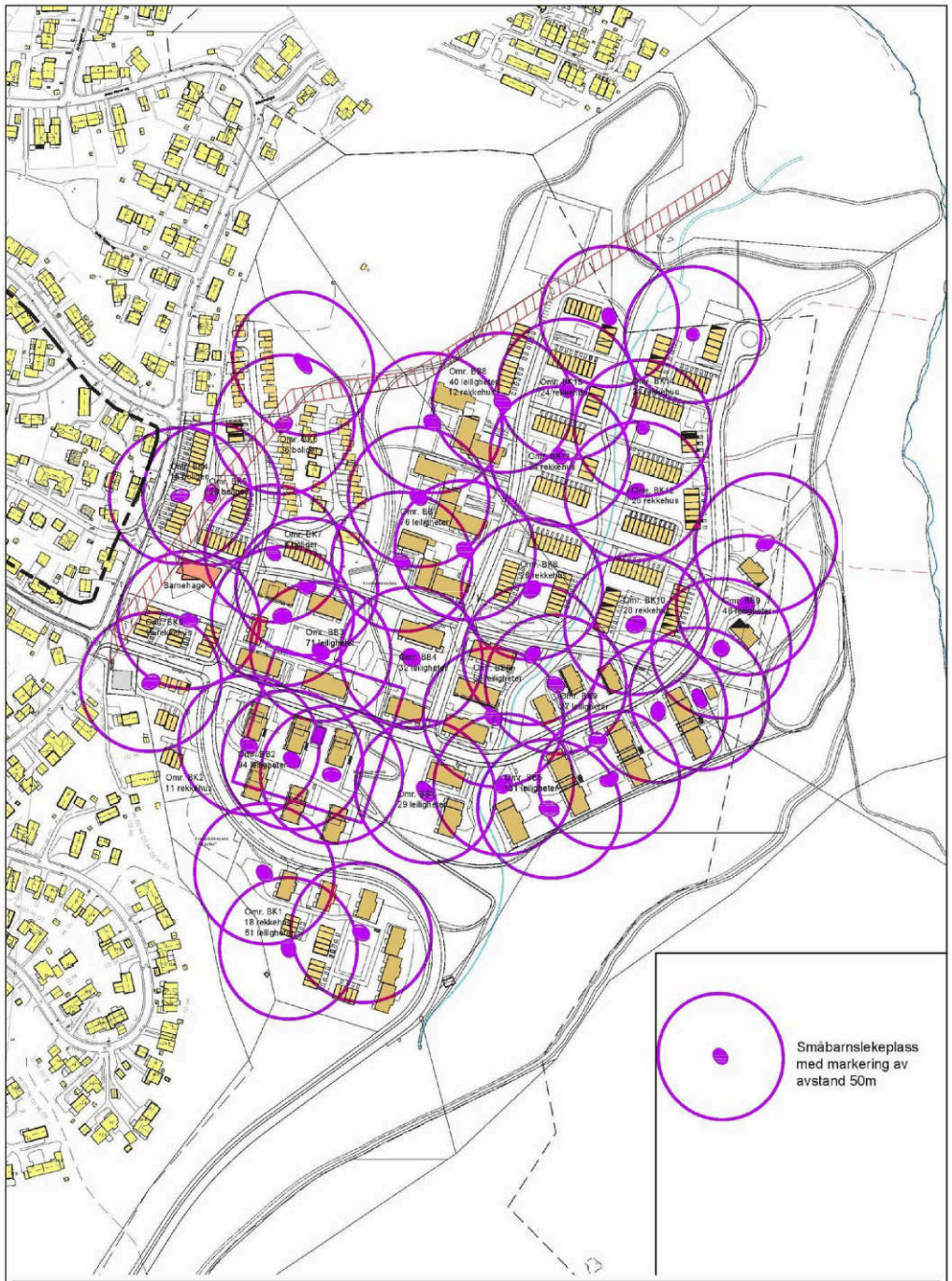
Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå





PROSJEKT:	OPPDRAGSGIVER:	TEGNING:
Reguleringsplan Halstein gård	Nidelven utvikling AS	**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.	

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)

58322/16

- 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.

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.

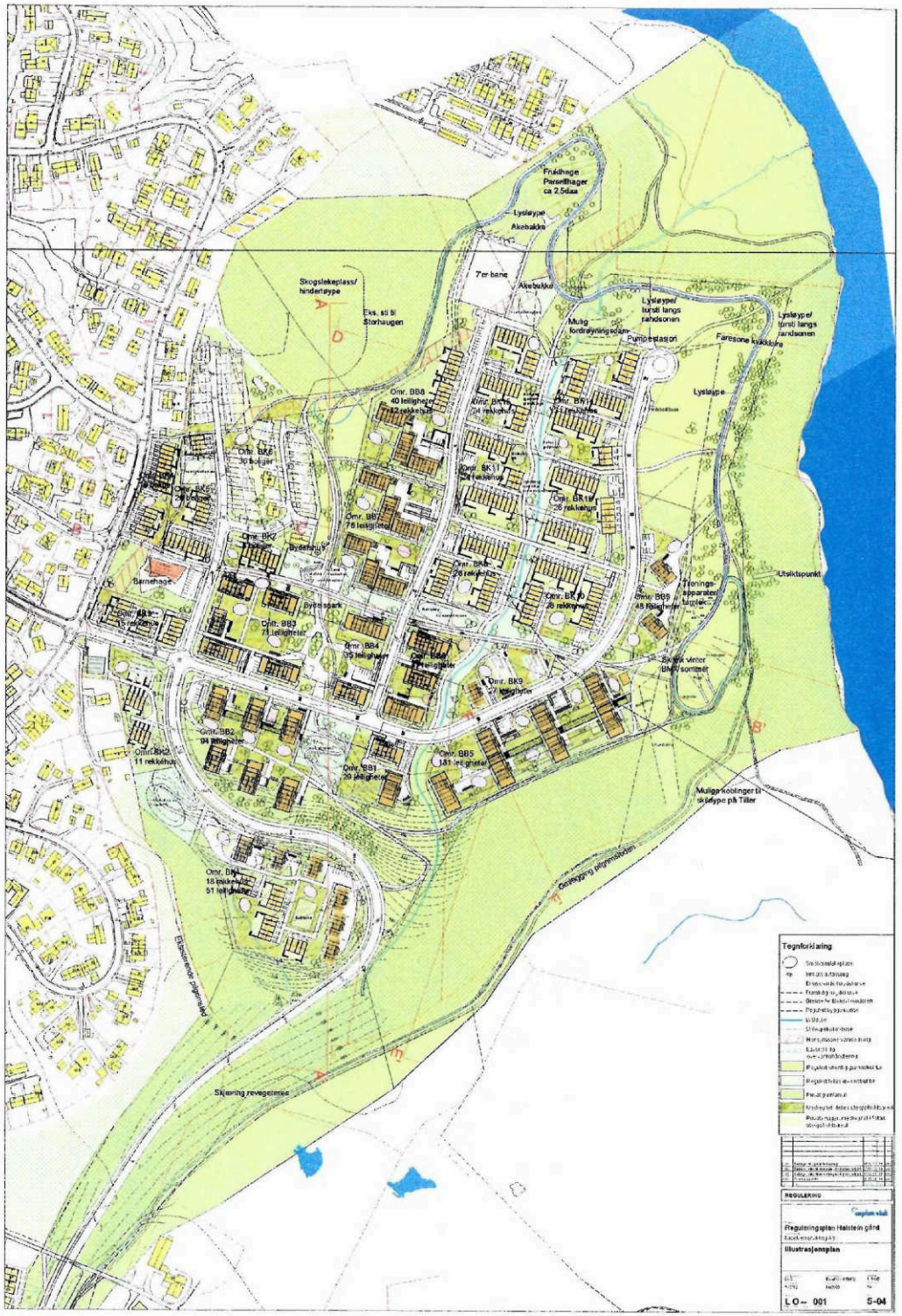
10.4 Fotodokumentasjon av eksisterende bebyggelse før riving/flytting
Med søknad om tillatelse til riving eller flytting av eksisterende bebyggelse skal det foreligge daterte foto av eksteriøret. Fotoene skal arkiveres på Byggesakskontoret.

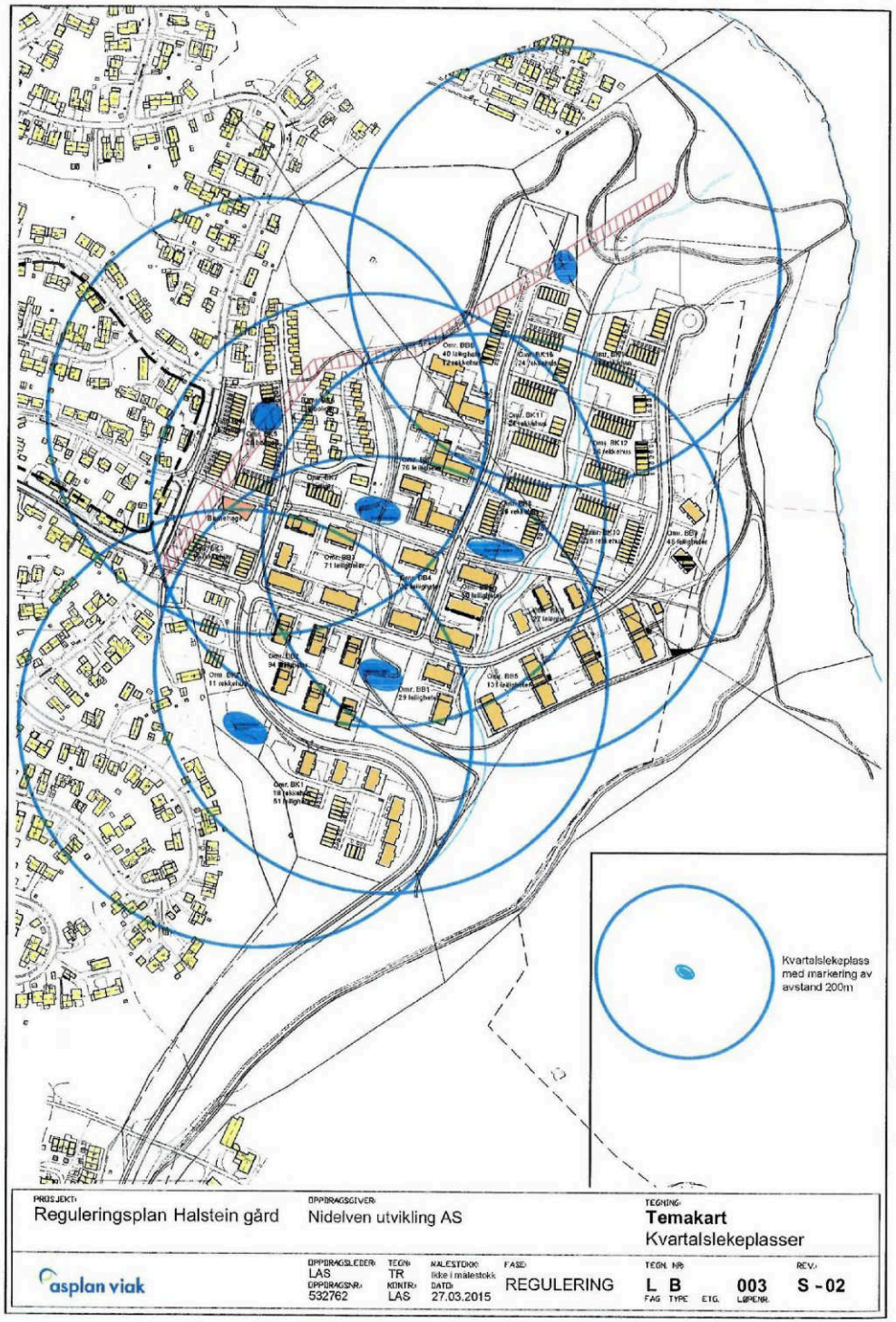
10.5 Samlet plan for hvert felt
Innen igangsettingstillatelse gis skal det foreligge plan for samlet opparbeiding av hele feltet. Planen skal ha fagmessig utførelse og vise plassering av bygninger, adkomster og internveger, adkomstveger for brann og redningsbiler, parkeringsplasser og grøntanlegg/uteoppholdsareal.

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

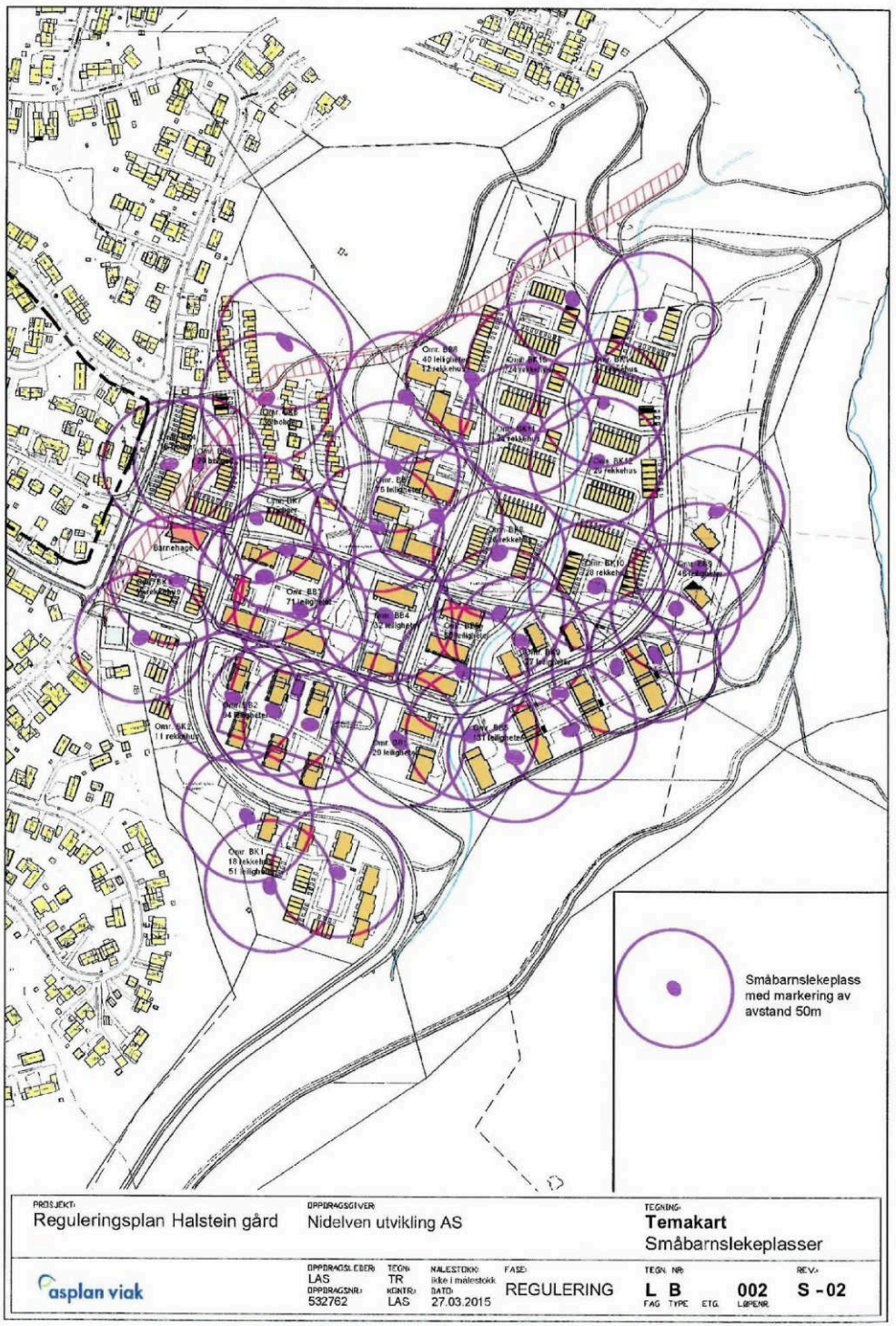




PROSJEKT: Reguleringsplan Halstein gård
OPPDRAGSGIVER: Nidelven utvikling AS
TEGNING: **Temakart**
Kvartalslekeplasser

asplan viak

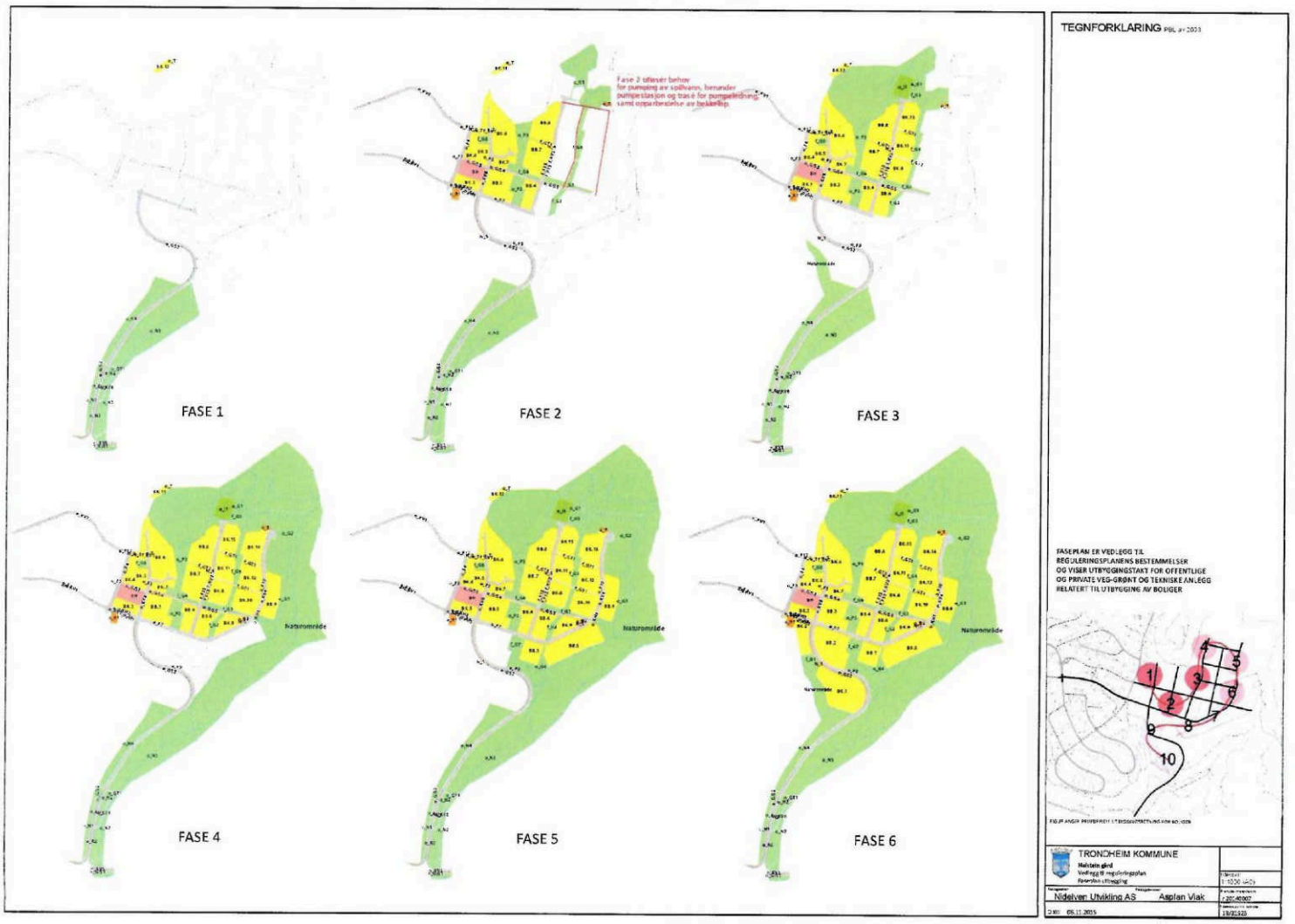
OPPDRAGSLEDER: LAS
OPPDRAGSNR: 532762
TEGN: TR
KONTR: LAS
MÅLESTOKK: Ikke i målestokk
DATO: 27.03.2015
FASE: REGULERING
TEGN. NR: L B 003
FAG TYPE ETG. LØPENR.
REV.: S - 02



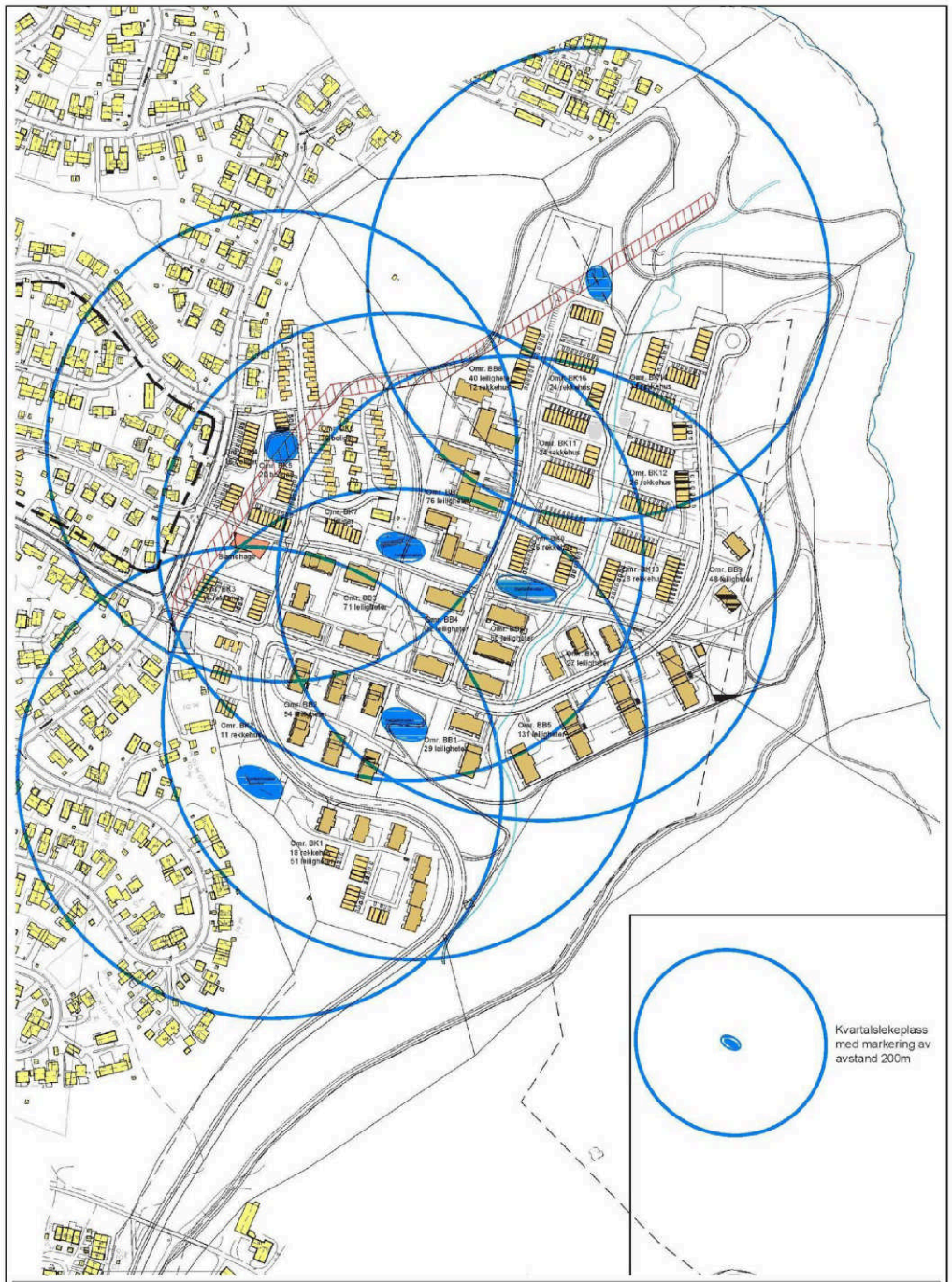
PROSJEKT: Reguleringsplan Halstein gård
OPPDRAGSGIVER: Nidelven utvikling AS
TEGNING: **Temakart**
Småbarnslekeplasser

asplan viak

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




Omr. BKB
Omr. BBB
Omr. BBS
Omr. BBK
Omr. BBE
Omr. BKS
Omr. BKT
Omr. BKK
Omr. BKV
Omr. BKF
Omr. BKH
Omr. BKM
Omr. BKP
Omr. BKR
Omr. BKU
Omr. BKW
Omr. BKX
Omr. BKY
Omr. BKZ
Omr. BKA
Omr. BKC
Omr. BKD
Omr. BKE
Omr. BKG
Omr. BKJ
Omr. BKL
Omr. BKN
Omr. BKQ
Omr. BKT
Omr. BKU
Omr. BKV
Omr. BKW
Omr. BKX
Omr. BKY
Omr. BKZ
Eksisterende adkomstveg
Stigning på veg ca 10%
Eksisterende adkomstveg
Stigning på veg ca 10%
Eksisterende adkomstveg
Stigning på veg ca 10%



PROSJEKT: Reguleringsplan Halstein gård

OPPDRAGSGIVER: Nidelven utvikling AS

TEGNING: **Temakart**
Kvartalslekeplasser

asplan viak

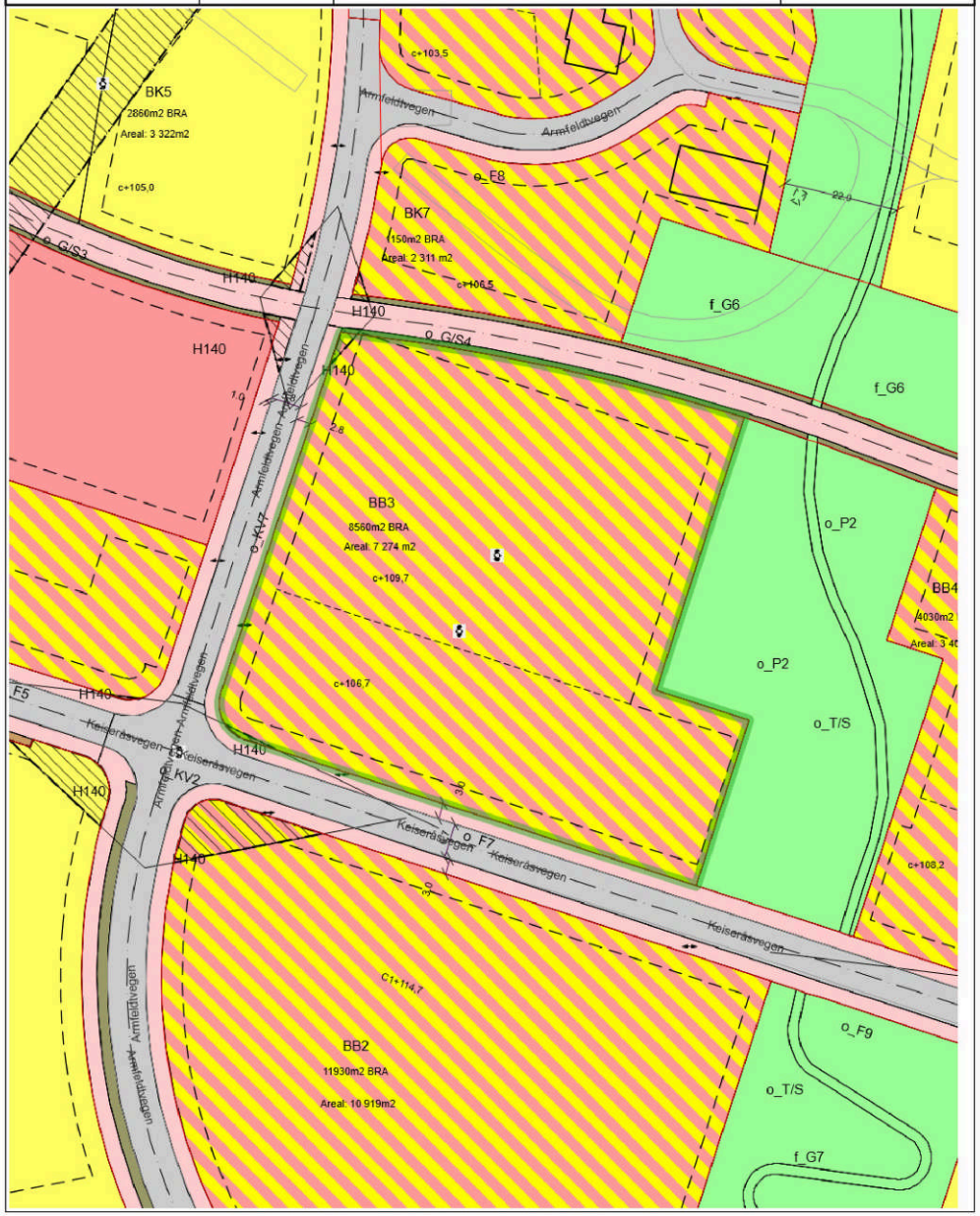
OPPDRAGSLEDER: LAS
OPPDRAGSNR: 532762
TEGN: TR
KONTR: LAS
MÅLESTOKK: ikke i målestokk
DATO: 27.03.2015
FASE: REGULERING
TEGN. NR: L B 003
FAG TYPE ETG. LØPENR.
REV.: S - 02

Trondheim

Reguleringsplaner

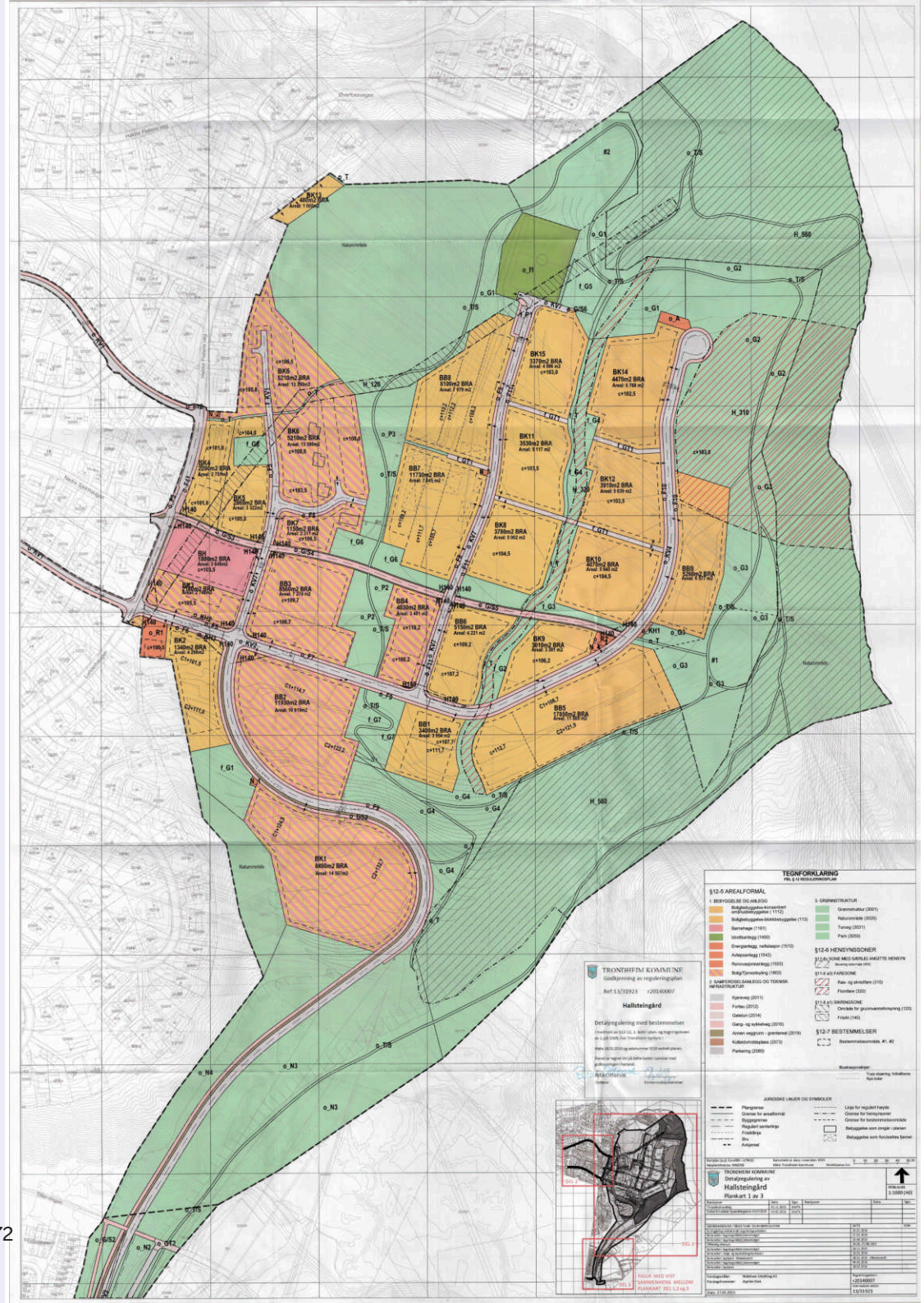
Eiendom:	Gnr: 322	Bnr: 305	Fnr: 0	Snr: 60
Adresse:	Keiseråsvegen 10 7081 SJETNEMARKA			
Annen info:				

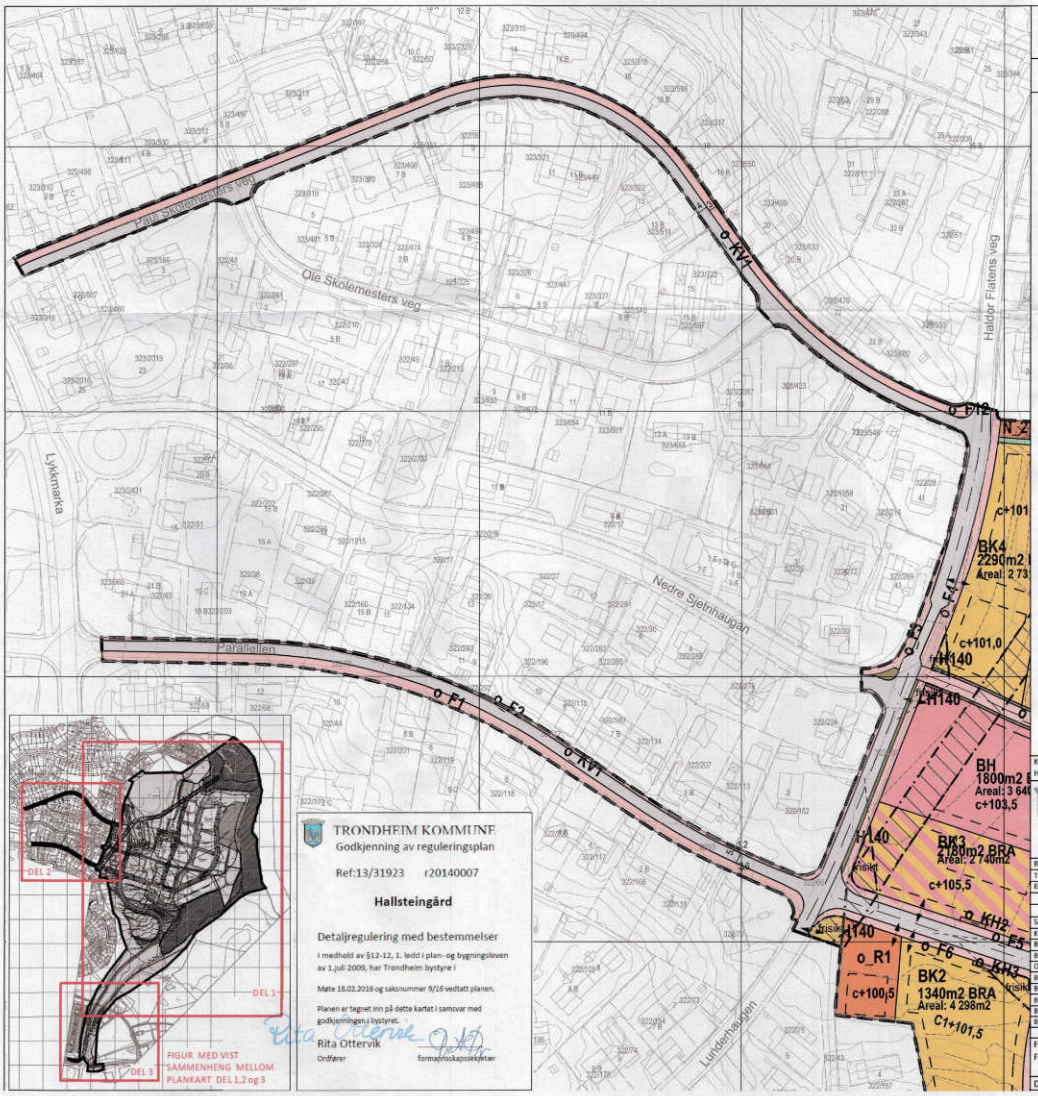
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Kommunalveg gatenavn .
- RpFormålGrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- RpRegulertHøyde
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Privatveg gatenavn .
- RpSikringGrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Frisiktlinje
- Område for grunnvannsforsyning
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Bolig/Tjenesteyting
- Gang-/sykkelveg
- Grønnstruktur
- 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





TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref:13/31923 r20140007

Hallsteingård

Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i

Møte 18.02.2016 og saksnummer 9/16 vedtatt planen.

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

Rita Ottervik
Ordfører

formannskapssekretær

FIGUR MED VIST SAMMENHENG MELLOM PLANKART DEL 1,2 og 3

TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

§125 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 (1803)

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
- Bevaring naturmiljø (560)

§11-8 a3) FARESONE
- Ras- og skredfare (310)
- Flomfare (320)

§11-8 a1) SIKRINGSONE
- Område for grunnvannsforsyning (120)
- Frisikt (140)

§12-7 BESTEMMELSER
- Bestemmelseområde, #1, #2

Illustrasjonslinjer:
- Topp skjæring, fotballbane
- Nye koter

JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER
- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Bru
- Avkjørsel
- Linje for regulert høyde
- Grense for hensynsoner
- Grense for bestemmelseområde
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 Kartutrekk pr dato: november 2015 0 10 20 30 40 50 m
Høydereferanse: NN2000 Kilde: Trondheim kommune Ekvidistanse 1m

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Hallsteingård
Plankart 2 av 3

Målestokk 1:1000 (A2)

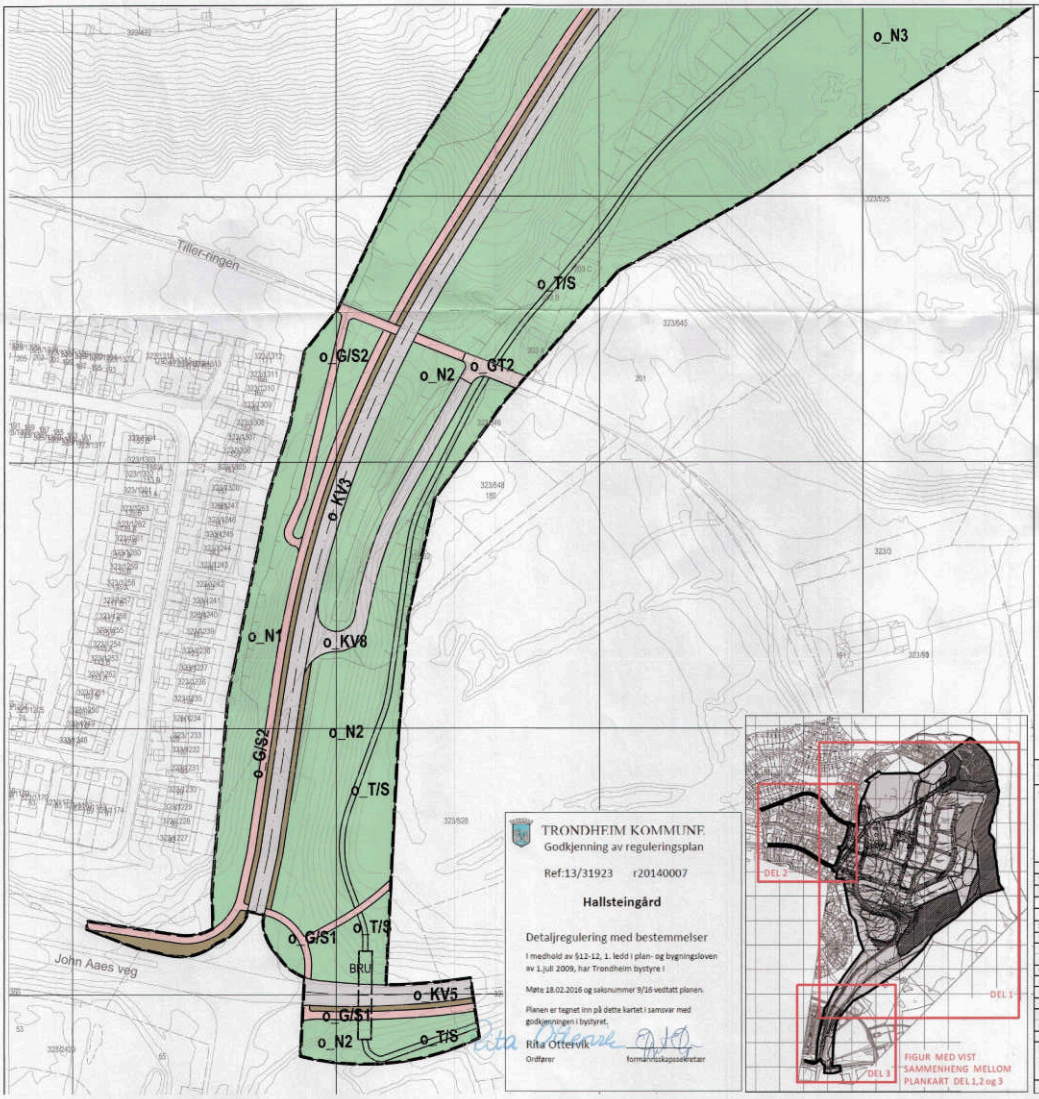
Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Til sluttbehandling	02.11.2015	Bm/Tk			
Endret iht vedtak i bystyrets komm. 04.02.2016	04.02.2016	Bm/Tk			

SAKSBEHANDLING I HENHOLD TIL PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring oppstart av planarbeidet	15.01.2014	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	27.05.2014	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	23.06.2015	
Offentlig ettersyn	30.06.-29.08.2015	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	24.11.2015	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	14.01.2016	
Behandlet i bystyret - tilbakesendt	28.01.2016 - tilbakesendt	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	04.02.2016	
Behandlet i bystyret	18.02.2016	

Forslagsstiller: Nidelven Utvikling AS
Forslagsfremmer: Asplan Viak

Dato: 27.05.2015

Reguleringsplannr: r20140007
Kommunens saksnr: 13/31923



TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref:13/31923 r20140007

Hallsteingård

Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i

Møte 18.02.2016 og saksnummer 9/16 vedtatt planen.

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

Rita Ottervik
Ordfører

formannskapssekretær

FIGUR MED VIST SAMMENHENG MELLOM PLANKART DEL 1,2 og 3

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 (1803)

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
- Bevaring naturmiljø (560)

§11-8 a3) FARESONE
- Ras- og skredfare (310)
- Flomfare (320)

§11-8 a1) SIKRINGSONE
- Område for grunnvannsforsyning (120)
- Frisikt (140)

§12-7 BESTEMMELSER
- Bestemmelseområde, #1, #2

Illustrasjonslinjer:
- Topp skjæring, fotballbane
- Nye koter

JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER
- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Bru
- Avkjørsel
- Linje for regulert høyde
- Grense for hensynsoner
- Grense for bestemmelseområde
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 Kartutrekk pr dato: november 2015 0 10 20 30 40 50 m
Høydereferanse: NN2000 Kilde: Trondheim kommune Ekvidistanse 1m

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Hallsteingård
Plankart 3 av 3

Målestokk 1:1000 (A2)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Til sluttbehandling	02.11.2015	Bm/Tk			
Endret iht vedtak i bystyrets komm. 04.02.2016	04.02.2016	Bm/Tk			

SAKSBEHANDLING I HENHOLD TIL PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring oppstart av planarbeidet	15.01.2014	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	27.05.2014	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	23.06.2015	
Offentlig ettersyn	30.06.-29.08.2015	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	24.11.2015	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	14.01.2016	
Behandlet i bystyret - tilbakesendt	28.01.2016 - tilbakesendt	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	04.02.2016	
Behandlet i bystyret	18.02.2016	

Forslagsstiller: Nidelven Utvikling AS
Forslagsfremmer: Asplan Viak

Dato: 27.05.2015

Reguleringsplannr: r20140007
Kommunens saksnr: 13/31923

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

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE	Saksnummer	Dato
Byggesakskontoret	BYGG-20/89002	25.03.2021

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.

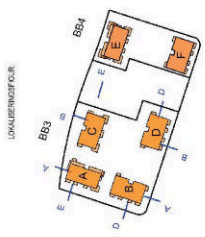
Klagen må undertegnes.

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.



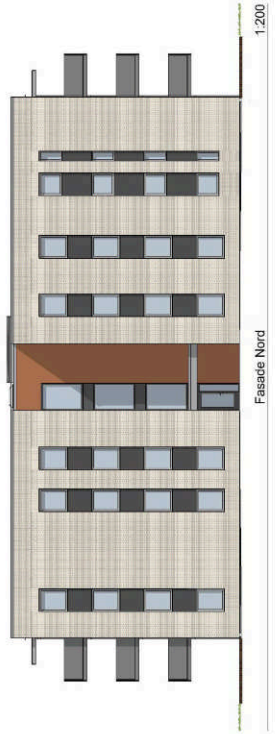
LEIL.FORDELING BB3
HUS A: 5 etasjer = 28 leil.
HUS B: 3 etasjer = 18 leil.
HUS C: 4 etasjer = 20 leil.
HUS D: 3 etasjer = 18 leil.
SUM 84 leil.

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







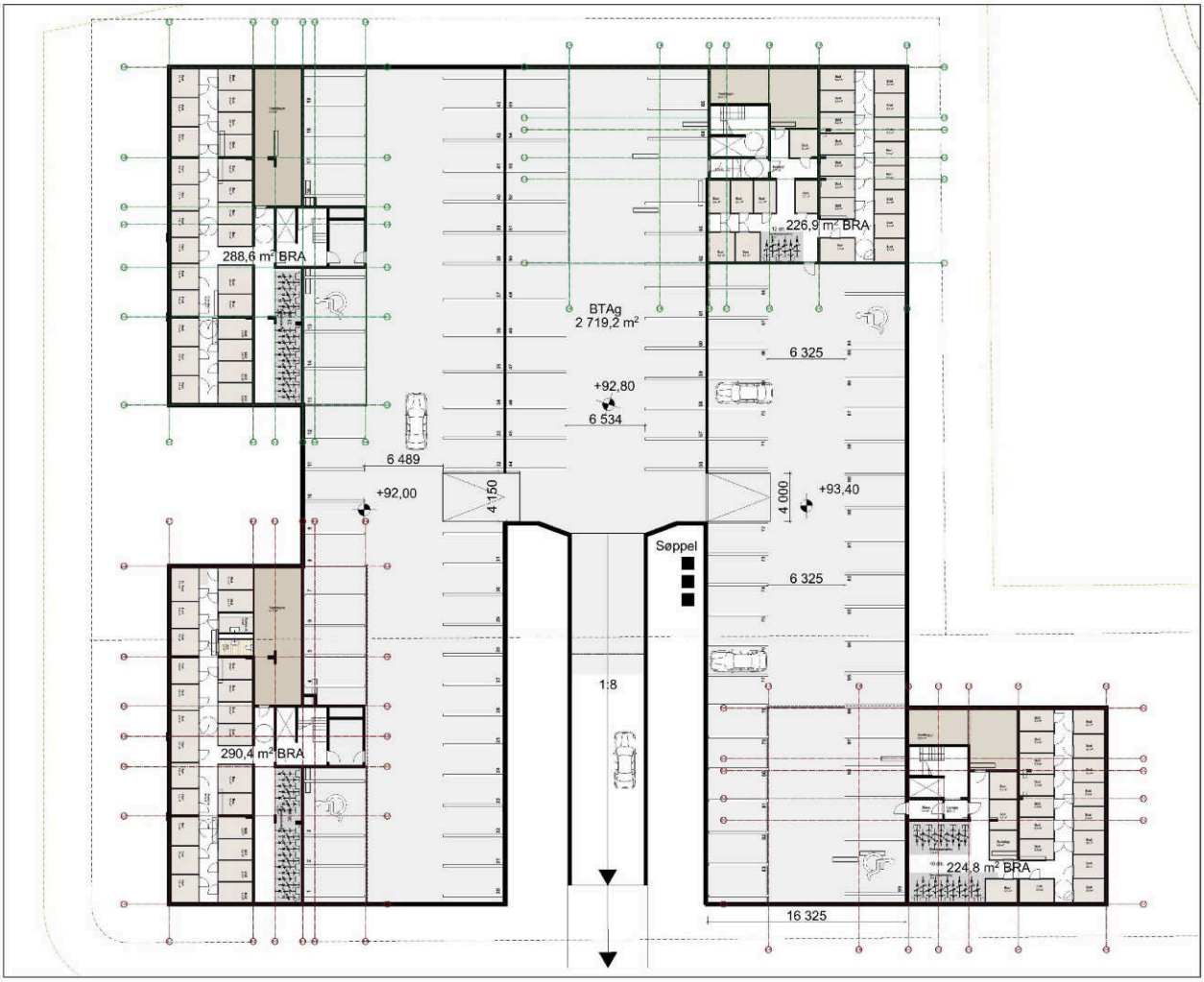


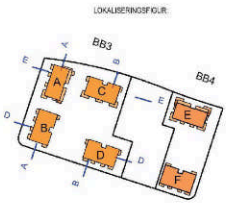
Fasader Hus C

Prosjektnr.

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

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





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

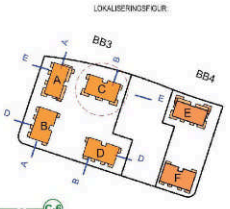
LEIL.FORDELING BB4
HUS E: 5 etasjer = 23 leil.
HUS F: 3 etasjer = 18 leil.
SUM 41 leil.

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





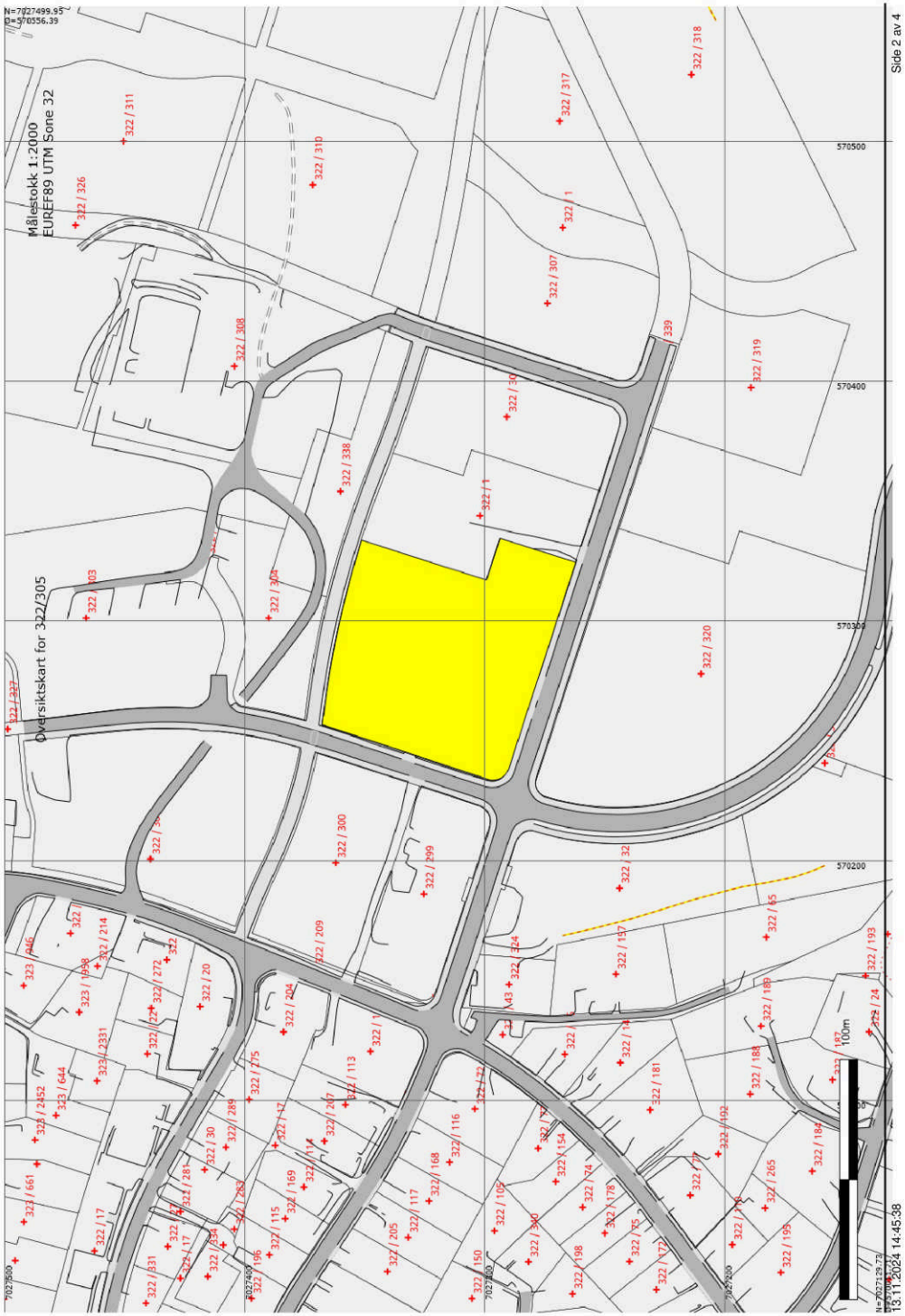
LEIL.FORDELING BB3
HUS A: 5 etasjer = 28 leil.
HUS B: 3 etasjer = 18 leil.
HUS C: 4 etasjer = 20 leil.
HUS D: 3 etasjer = 18 leil.
SUM 84 leil.

Utskrift: 12.05.2020

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

Tiltakshaver:	Prosjekt:	Gnr/Bnr:	Status:	Tegning:	Vedlegg:	Tegnet av:	Målestokk:	Dato:
JM Norge AS	Sjetneliv	322/305	Rammesøknad	Hus C 2-4. etasje	E13	PG	1:100	11.05.2020

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



KARTUTSNITT

Trondheim

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

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring



TOBB

TIL SEKSJONSEIERNE I
SAMEIET SJETNELIV 1

Trondheim, 04.01.2023

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Seksjonseierne innkalles med dette til ekstraordinært årsmøte for
Sameiet Sjetneliv 1.

Tid: Tirsdag 10.01.23 kl. 18
Sted: Havnegata 9, Pirsenteret, Inngang 1. Møterom A150.

SAKSLISTE:

Sak 1: Konstituering
- valg av møteleder
- valg av sekretær
- registrering av fremmøtte
- valg av minst en sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Sak 2: Valg av styre – det skal velges
1 styreleder for 2 år
2-4 styremedlemmer for 2 år
Evt varamedlemmer for 1 år

Det kan avtales at ett av styremedlemmene velges for ett år, slik at en unngår en evt utskifting av alle styremedlemmene i 2025.

Sak 3: Valg av revisor

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen, jfr. lov om eierseksjoner § 45.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

Med vennlig hilsen
Boligbyggelaget TOBB

Andreas Grande
Eiendomsrådgiver
Tlf: 73 83 18 15
E-post: agr@tobb.no

Vedlegg: Fullmaktsskjema
Vedtekter
Budsjett

BOLIGBYGGELAGET TOBB, Postboks 2424 Torgarden, 7005 Trondheim. Telefon: 73 83 15 00
Besøksadresse Trondheim: Krambugata 1, Levanger: Moafjæra 8, Namsos: Kirkegata 5
e-post: info@tobb.no. Autorisert regnskapsførerselskap, NO 946 629 243 MVA

DRIFTSBUDSJETT

OG

FELLESKOSTNADER

FOR

SAMEIET SJETNELIV ABCD

Utarbeidet av Boligbyggelaget TOBB
Trondheim, 04/01/2023

BUDSJETT ÅR 1 - ÅR 5	*Antall leiligheter:*	83				
	Prisutvikling i %:	*2,5*				
INNTEKTER	**År 1**	**År 2**	**År 3**	**År 4**	**År 5**	**BUDSJETTFORUTSETNINGER**
Innbetaling startkapital	830 000					**Felleskostnader:**
Felleskostnader drift	1 195 613	1 225 503	1 256 141	1 287 544	1 319 733	Alle felleskostnader er fordelt etter eierbrøk (BRA), foruten p-kjeller og kollektivt bredbånd som fordeles flatt. I tillegg kommer varmt tappevann og oppvarming via ventilasjon. Kostnaden her vil avhenge av forbruk. Det betales en a konto pr mnd med utgangspunkt i stipulert forbruk. Vedlagte driftsbudsjett er forslag. Endelig budsjett besluttes av styret.
P-kjeller	286 800	293 970	301 319	308 852	316 574	
Kollektivt bredbånd	198 204	203 159	208 238	213 444	218 780	
Sum inntekter	2 510 617	1 722 632	1 765 698	1 809 841	1 855 087	Innbetaling startkapital 10.000kr pr seksjon betales inn ved overtakelse og skal være en oppstartskapital for sameiet.
KOSTNADER						
Forretningsførerhonorar	131 613	134 903	138 276	141 733	145 276	Bygningsforsikringspremie er stipulert. Innboforsikring kommer i tillegg, og ordnes av hver enkelt seksjonseier.
Revisjon	14 000	14 350	14 709	15 076	15 453	
Styrehonorar	80 000	82 000	84 050	86 151	88 305	
Drift og serviceavtaler	200 000	205 000	210 125	215 378	220 763	Under drift og serviceavtaler ligger bl.a. heis, ventilasjonsanlegg, brannvarsling- og sprinkelanlegg.
Løpende vedlikehold	120 000	123 000	126 075	129 227	132 458	
Renhold fellesareal	120 000	123 000	126 075	129 227	132 458	Drift og vedlikehold av p-kjeller er satt til 200kr/mnd pr p-plass og 100kr/mnd pr bod.
P-kjeller	286 800	293 970	301 319	308 852	316 574	
Bygningsforsikring	280 000	287 000	294 175	301 529	309 068	Kollektiv avtale på bredbånd (50/50mbps) er estimert til 199kr/mnd og forutsetter prosjektet kan leveres med dette.
Fellesstrøm	90 000	92 250	94 556	96 920	99 343	
Vaktmestertjenester	120 000	123 000	126 075	129 227	132 458	Kommunale avgifter og renovasjon er ikke tatt med i sameiets budsjett. Dette faktureres normalt ut til hver enkelt seksjon. Unntatt fra dette er første driftsår, hvor Trondheim kommune vil fakturere sameiet for kommunale avgifter. Det kan derfor være aktuelt at forretningsfører fakturerer sameierne ekstra for dette, isteden for at dette belastes sameiet startkapital.
Kollektivt bredbånd	198 204	203 159	208 238	213 444	218 780	
Andre driftsutgifter	40 000	41 000	42 025	43 076	44 153	
Sum kostnader	1 680 617	1 722 632	1 765 698	1 809 841	1 855 087	Under andre driftsutgifter er det tatt høyde for eventuelle tilleggskontrakter som f.eks hovednøkkelavtale, HMS-avtale.
DRIFTSRESULTAT	830 000	0	0	0	0	
ÅRSRESULTAT	830 000	0	0	0	0	Antatt kostnad knyttet til varmt tappevann og oppvarming via ventilasjon er estimert til 8kr/m2 pr mnd (akonto), i tillegg til kostnader til måling og avregning.
Årsresultat	830 000	0	0	0	0	**Endringer i felleskostnadene:**
Disponible midler 01.01	0	830 000	830 000	830 000	830 000	De fleste postene er satt opp med bakgrunn i erfaringstall og estimat. Det er budsjettert med lik forventet prisutvikling. Gjør oppmerksom på det kan bli endringer i organiseringen. Endringer i organisering, areal (opp mot endelig seksjonering) eller uforutsette/større service og vedlikeholdsbehov vil medføre endringer i felleskostnadene.
Disponible midler 31.12	830 000	830 000	830 000	830 000	830 000	
Antatt endring FK fra 01.01:	**0,00**	**2,50**	**2,50**	**2,50**	**2,50**	

Boligbyggelaget TOBB

SAMEIET SJETNELIV ABCD

TOBB

Snr	Bygg	Husnr	Areal BRA m2	P-kjeller pr mnd	Kollektivt bredbånd pr mnd	Felleskost. drift pr mnd	Totale felleskostnader pr mnd	Akonto varmtvann og ventilasjon pr mnd
1	A	H0101	66	300	199	1 185	**1 684**	678
2	A	H0102	76	300	199	1 365	**1 864**	758
3	A	H0103	50	300	199	898	**1 397**	550
4	A	H0104	36	100	199	646	**945**	438
5	A	H0105	87	300	199	1 562	**2 061**	846
6	A	H0106	59	300	199	1 059	**1 558**	622
7	A	H0201	66	300	199	1 185	**1 684**	678
8	A	H0202	76	300	199	1 365	**1 864**	758
9	A	H0203	50	300	199	898	**1 397**	550
10	A	H0204	36	100	199	646	**945**	438
11	A	H0205	87	300	199	1 562	**2 061**	846
12	A	H0206	59	300	199	1 059	**1 558**	622
13	A	H0301	66	300	199	1 185	**1 684**	678
14	A	H0302	76	300	199	1 365	**1 864**	758
15	A	H0303	50	300	199	898	**1 397**	550
16	A	H0304	36	100	199	646	**945**	438
17	A	H0305	87	300	199	1 562	**2 061**	846
18	A	H0306	59	300	199	1 059	**1 558**	622
19	A	H0401	144	300	199	2 586	**3 085**	1 302
20	A	H0403	50	300	199	898	**1 397**	550
21	A	H0404	36	100	199	646	**945**	438
22	A	H0405	87	300	199	1 562	**2 061**	846
23	A	H0406	59	300	199	1 059	**1 558**	622
24	A	H0501	103	300	199	1 849	**2 348**	974
25	A	H0502	50	300	199	898	**1 397**	550
26	A	H0503	36	100	199	646	**945**	438
27	A	H0504	111	300	199	1 993	**2 492**	1 038
28	B	H0101	66	300	199	1 185	**1 684**	678
29	B	H0102	76	300	199	1 365	**1 864**	758
30	B	H0103	43	300	199	772	**1 271**	494
31	B	H0104	43	300	199	772	**1 271**	494
32	B	H0105	63	300	199	1 131	**1 630**	654
33	B	H0106	84	300	199	1 508	**2 007**	822
34	B	H0201	66	300	199	1 185	**1 684**	678
35	B	H0202	76	300	199	1 365	**1 864**	758
36	B	H0203	43	300	199	772	**1 271**	494
37	B	H0204	43	300	199	772	**1 271**	494
38	B	H0205	63	300	199	1 131	**1 630**	654
39	B	H0206	84	300	199	1 508	**2 007**	822
40	B	H0301	66	300	199	1 185	**1 684**	678
41	B	H0302	76	300	199	1 365	**1 864**	758
42	B	H0303	43	300	199	772	**1 271**	494
43	B	H0304	43	300	199	772	**1 271**	494
44	B	H0305	63	300	199	1 131	**1 630**	654
45	B	H0306	84	300	199	1 508	**2 007**	822
46	C	H0101	66	300	199	1 185	**1 684**	678
47	C	H0102	76	300	199	1 365	**1 864**	758
48	C	H0103	88	300	199	1 580	**2 079**	854
49	C	H0104	87	300	199	1 562	**2 061**	846
50	C	H0105	59	300	199	1 059	**1 558**	622
51	C	H0201	66	300	199	1 185	**1 684**	678
52	C	H0202	76	300	199	1 365	**1 864**	758
53	C	H0203	88	300	199	1 580	**2 079**	854
54	C	H0204	87	300	199	1 562	**2 061**	846
55	C	H0205	59	300	199	1 059	**1 558**	622
56	C	H0301	66	300	199	1 185	**1 684**	678
57	C	H0302	76	300	199	1 365	**1 864**	758
58	C	H0303	88	300	199	1 580	**2 079**	854
59	C	H0304	87	300	199	1 562	**2 061**	846
60	C	H0305	59	300	199	1 059	**1 558**	622
61	C	H0401	66	300	199	1 185	**1 684**	678
62	C	H0402	76	300	199	1 365	**1 864**	758
63	C	H0403	88	300	199	1 580	**2 079**	854
64	C	H0404	87	300	199	1 562	**2 061**	846
65	C	H0405	59	300	199	1 059	**1 558**	622
66	D	H0101	66	300	199	1 185	**1 684**	678
67	D	H0102	76	300	199	1 365	**1 864**	758
68	D	H0103	43	300	199	772	**1 271**	494
69	D	H0104	43	300	199	772	**1 271**	494
70	D	H0105	63	300	199	1 131	**1 630**	654
71	D	H0106	83	300	199	1 490	**1 989**	814
72	D	H0201	66	300	199	1 185	**1 684**	678
73	D	H0202	76	300	199	1 365	**1 864**	758
74	D	H0203	43	300	199	772	**1 271**	494
75	D	H0204	43	300	199	772	**1 271**	494
76	D	H0205	63	300	199	1 131	**1 630**	654
77	D	H0206	83	300	199	1 490	**1 989**	814
78	D	H0301	66	300	199	1 185	**1 684**	678
79	D	H0302	76	300	199	1 365	**1 864**	758
80	D	H0303	43	300	199	772	**1 271**	494
81	D	H0304	43	300	199	772	**1 271**	494
82	D	H0305	63	300	199	1 131	**1 630**	654
83	D	H0306	83	300	199	1 490	**1 989**	814
			5549	23 900	16 517	99 634	**140 051**	56 842

Protokoll

Fra ordinært sameiermøte i Sameiet Sjetneliv 1 Parkering tirsdag 28.05.2024 kl. 19:00
Sted: Sjetne Bydelshus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Andreas Hjellbakk

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Lars Marius Løkken

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

Vedtak:
Valgt ble: Christian Mansæterbak

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall oppmøtte med stemmerett: 39

Antall fullmakter:0

Totalt stemmeberettigede: 39

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

Sameiermøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

3. Valg

3.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Daniel Digernes

Vedtak:
Valgt som styreleder for 2 år ble: Kjell Arne Hansen

3.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Bjørg Mari Folstad

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Lars Marius Løkken
Jørn Michaelsen
Erlend Rolandsen
Martin Furuvik Syversen

3.3 Varamedlem for 1 år

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

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.

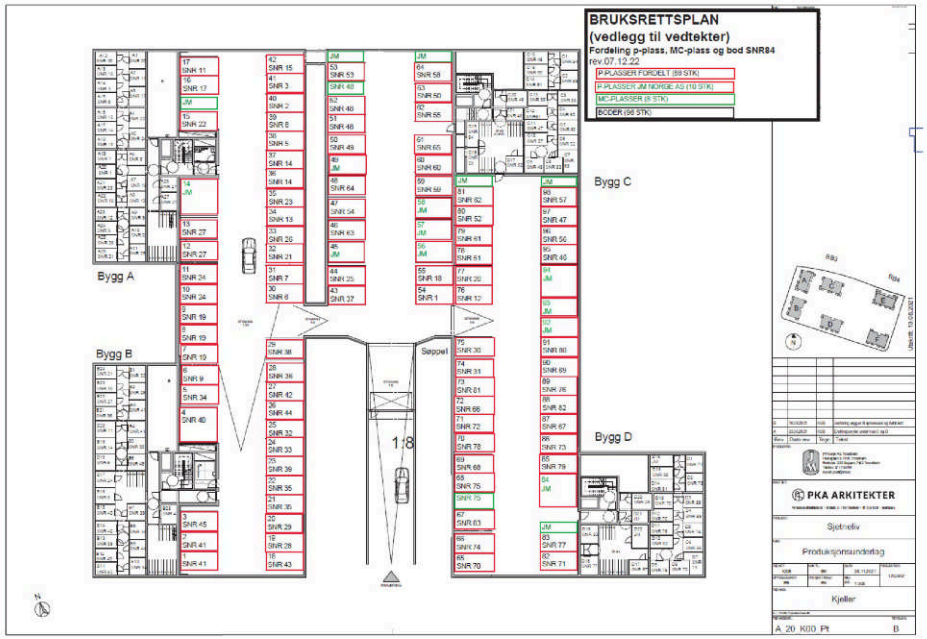
1. Utbygger har rett til å sitte å sitte med bruksrett til parkering etter at sameiet er overlevert.
2. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til Sameiets område inntil hele feltet er ferdigstilt. Ved overtakelse skal det gås en befaring mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for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

Sameiet Sjetneliv 1 Parkering - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Inntekter garasjer		292 277	0	0	362 400
Andre tillegg	1	96 000	0	477 600	115 200
Sum driftsinntekter		388 277	0	477 600	477 600
Driftskostnader					
Forretningsfører honorar		-15 000	0	0	-15 540
Eksterne honorar	2	-3 561	0	0	0
Drifts- og serviceavtaler		0	0	0	-100 000
Løpende vedlikehold		0	0	0	-20 000
Periodisk vedlikehold		0	0	0	-20 000
Forsikring		-22 989	0	0	-31 300
Eiendomsavgifter		-3 156	0	0	0
Andre driftsutgifter	3	-6 663	0	0	-1 000
Sum driftskostnader		-51 369	0	0	-187 840
DRIFTSRESULTAT		336 908	0	477 600	289 760
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		5 216	0	0	3 000
Netto finansposter		5 216	0	0	3 000
Resultat før skattekostnad		342 124	0	477 600	292 760
Ordinært resultat etter skatt		342 124	0	477 600	292 760
ÅRSRESULTAT	4, 7	342 124	0	477 600	292 760
Disponering av totalresultat:		342 124	0	477 600	292 760
Overført til annen egenkapital		342 124	0	0	0

Sameiet Sjetneliv 1 Parkering - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	5	116	0
Periodiserte kostnader	5	7 646	0
Mellomregning Klare Finans	5	4 900	0
Opptjente renter	5	5 216	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	6	344 084	0
Sum omløpsmidler		361 962	0
SUM EIENDELER		361 962	0

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJ ELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	342 124	0
Sum egenkapital		342 124	0
GJ ELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandŋrgjeld		11 538	0
Forskudd kunder		8 300	0
Sum kortsiktig gjeld		19 838	0
Sum gjeld		19 838	0
SUM EGENKAPITAL OG GJ ELD		361 962	0

Sted:_____, dato:_____

Daniel Standal Digernes
Leder

Bjŋrg Mari Folstad
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for sm³ foretak.

Sameiet er etablert i 2023, s³ det finnes s³ ledes ikke sammenlignbare tall fra 2022.

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

Inntektsfŋring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omlŋpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett ³ r etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omlŋpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er ogs³ benyttet for kortsiktig gjeld. ðvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og ŋvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2023	2022
Andre tillegg		
Tillegg bod	96 000	0
Sum andre tillegg	96 000	0

Note 2 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Fakturerte tjenester	3 561	0
Sum eksterne honorarer	3 561	0

Fakturerte tjenester gjelder utarbeidelse av budsjett for 2024 av TOBB.

Note 3 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Bankgebyrer	403	0
Andre gebyrer	6 250	0
Sum andre driftsutgifter	6 663	0

Andre gebyrer gjelder banktranser, avregning Klare og Trondheim Kommune.

Note 4 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Endring i disponible midler:		
¡ rets resultat	342 124	0
¡ rets endring i disponible midler	342 124	0
Disponible midler i periodens slutt	342 124	0
Disponible og ŋremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	342 124	0

Note 5 - UTEST¡ ENDE FORDRINGER

Utest³ ende fordringer er gjennomg³ tt og vurdert. Boligselskapet behøver ikke ³ regne med fremtidige tap p³ disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 6 - BANKINNSKUDD OG ð REMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	344 084	0
Sum bankinnskudd	344 084	0

Note 7 - EGENKAPITAL

	2023	2022
¡ rets resultat	342 124	0
Annen egenkapital 31.12	342 124	0
SUM EGENKAPITAL 31.12	342 124	0

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: Tirsdag 28.05.2024 - kl.18:00
Sted: Sjetne Bydelshus

Det vil bli avholdt et beboermøte rett etter årsmøtet hvor andre saker kan diskuteres.

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 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Godtgjørelse til styret

3.1 Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Flere styremedlemmer har sittet i styret siden januar 2023.
Martin Syversen kom inn i Mars 2023, Jørn Michaelsen kom inn i Juni og Lars Marius Løkken kom inn i Desember. Det tas hensyn til dette i forslaget til styrehonorar for perioden 2023-2024. Styrehonoraret utbetales etterskuddsliv. Årsmøtet skal vedta den totale rammen, mens det er styret selv som blir enige om den interne fordelingen.

Styrets innstilling: Styret foreslår at den totale rammen på styrehonoraret for 2023-2024 settes til kr 69000,-

Honoraret er beregnet ut fra følgende:

for 2023:
Styreleder 1000,-mnd
Styremedlemmer 500,-mnd

Til sammen for 2023: 31500,-

for 2024:
Styreleder 2500,-mnd
Styremedlem 1000,-mnd

Til sammen for 2024: 37500,- (frem til mai)

3.2 Kompensasjon for tapt arbeidsfortjeneste

Styret foreslår at styremedlemmer i tillegg til styrehonoraret skal få et oppmøtetillegg fra jobb på kr 500,- to første timer, og videre 300,- timen over to timer.

Dette skal dekke ev. Bensin, bom og Tapt arbeidsfortjeneste.

4. Saker fra styret/eierne

4.1 Husordensregler

Styret har utarbeidet et forslag til husordensregler som må godkjennes av årsmøtet. Forslaget til husordensregler følger vedlagt.

4.2 Gjesteparkering

Trondheim Parkering orienterer om løsninger for sameiet og hvilke kostnader det fører med seg. Skal stemmes over.

5. Valg

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

5.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Simon Hoel Fossen

Sameiet har ett styremedlem for mye i forhold til vedtektene. Det velges derfor ikke noe nytt styremedlem for Simon Hoel Fossen.

5.2 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, 16.05.2024
Sameiet Sjetneliv 1
styret

Sameiet Sjetneliv 1 - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 039 541	0	1 195 613	1 374 955
Tillegg elektroniske fellesavtaler		161 918	0	198 204	163 344
Andre tillegg	1	94 490	0	286 800	115 200
Andre driftsinntekter	2	774 543	0	830 000	0
Sum driftsinntekter		2 070 492	0	2 510 617	1 653 499
Driftskostnader					
Personalkostnader		0	0	-11 280	-11 280
Styrehonorar		0	0	-80 000	-80 000
Forretningsfører honorar		-109 678	0	-131 613	-136 400
Honorar administrative tjenester		-21 707	0	0	-23 300
Eksterne honorar	3	-5 665	0	-14 000	-14 700
Kontingent/felleskostnader	4	-96 000	0	-286 800	-115 200
Drifts- og serviceavtaler	5	-133 746	0	-303 215	-300 000
Vaktmestertjenester		-37 626	0	-120 000	-47 250
Renholdstjenester		-148 229	0	-120 000	-187 200
Løpende vedlikehold	6	-65 643	0	-120 000	-120 000
Periodisk vedlikehold		0	0	0	-50 000
Elektroniske fellesavtaler		-132 123	0	-198 204	-163 344
Forsikring		-184 156	0	-280 000	-200 800
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 161	0	0	0
Energi, felles	7	0	0	-90 000	-90 000
Andre driftsutgifter	8	-15 268	0	-10 000	-11 500
Sum driftskostnader		-951 001	0	-1 765 112	-1 550 974
DRIFTSRESULTAT		1 119 491	0	745 505	102 525
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		25 005	0	0	8 000
Netto finansposter		25 005	0	0	8 000
Resultat før skattekostnad		1 144 496	0	745 505	110 525
Ordinært resultat etter skatt		1 144 496	0	745 505	110 525
ÅRSRESULTAT	9, 12	1 144 496	0	745 505	110 525
Disponering av totalresultat:		1 144 496	0	745 505	110 525
Overført til annen egenkapital		1 144 496	0	0	0

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	800	0
Forskutterte kostnader MBU	10	547 768	0
Periodiserte kostnader	10	318 702	0
Mellomregning Klare Finans	10	50 863	0
Opptjente renter	10	25 005	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	1 240 289	0
Sum omløpsmidler		2 183 427	0
SUM EIENDELER		2 183 427	0

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	1 144 496	0
Sum egenkapital		1 144 496	0
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		361 269	0
Forskudd kunder		46 891	0
Forskutterte inntekter MBU		487 227	0
På løpte kostnader		143 544	0
Sum kortsiktig gjeld		1 038 931	0
Sum gjeld		1 038 931	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 183 427	0

Sted:_____, dato:_____

Kjell Arne Hansen Leder	Martin Furuvik Syversen Styremedlem	Erlend Rolandsen Styremedlem
Simon Hoel Fossen Styremedlem	Lars Marius Løkken Styremedlem	Jørn Michaelsen Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for sm³ foretak.

Sameiet er etablert i 2023, s³ det finnes s³ledes ikke sammenlignbare tall fra 2022.

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

Inntektsfŋring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omlŋpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett ³ r etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omlŋpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er ogs³ benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og ŋvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver m³ ned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner í 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som frŋlger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et belŋp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbelŋp p³ det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomfŋrt. Panteretten omfatter ogs³ krav som skulle ha vŊrt betalt etter at det har kommet inn en begjŊring til namsmyndighetene om tvangsdekning. P³ bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap p³ utest³ ende felleskostnader.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2023	2022
Andre tillegg		
Tillegg bod	94 490	0
Sum andre tillegg	94 490	0

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2023	2022
Strŋmavgift elbil	14 543	0
Oppstartskapital og stiftelseskostnader	760 000	0
Sum andre inntekter	774 543	0

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	5 665	0
Sum eksterne honorarer	5 665	0

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2023	2022
Felleskostnad velforening/sameie	96 000	0
Sum felleskostnad velforening/sameie	96 000	0

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

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Avtale om vakt- og sikringstjenester	2 700	0
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	65 276	0
Avtale om varme, ventilasjon og sanitŊrtjenester	58 645	0
Avtale om skadedyrbekjempelse	7 125	0
Sum drifts- og serviceavtaler	133 746	0

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	28 905	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	6 624	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	14 114	0
Reparasjon og vedlikehold uteomr³ de	16 000	0
Sum vedlikehold	65 643	0

P³ grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall vŊre spesifisert.

Note 7 - ENERGIKOSTNADER

	2023	2022
Energikostnader		

Det er ikke klart hvilke m³ lere som tilhŋrer fellesarealene, kostnaden vedr. strŋm legges derfor i sin helhet i balansen fram til avregningen er klar i 2024.

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktŋy, driftsmateriell, inventar	4 671	0
Generalforsamling/³ rsmŋte	7 808	0
Bankgebyrer	512	0
Andre gebyrer	2 341	0
Andre kostnader	-45	0
Sum andre driftsutgifter	15 268	0

Andre gebyrer best³ r av banktranser og avregning Klare.

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Endring i disponible midler:		
¡ rets resultat	1 144 496	0
¡ rets endring i disponible midler	1 144 496	0
Disponible midler i periodens slutt	1 144 496	0
Disponible og ŋremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	1 144 496	0

Note 10 - UTEST¡ ENDE FORDRINGER

Utest³ ende fordringer er gjennomg³ tt og vurdert. Boligselskapet behøver ikke ³ regne med fremtidige tap p³ disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ð REMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	1 240 289	0
Sum bankinnskudd	1 240 289	0

Note 12 - EGENKAPITAL

	2023	2022
¡ rets resultat	1 144 496	0
Annen egenkapital 31.12	1 144 496	0
SUM EGENKAPITAL 31.12	1 144 496	0

ORDENSREGLER
FOR
SAMEIET SJETNELIV 1

Vedtatt av styret den 08.02.2023

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Sameierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Eier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Sameieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som er til hinder.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

5. Kjøring og parkering

Dersom sameiet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. 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.

7. 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.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Sjetneliv 1 tirsdag 28.05.2024 kl. 18:00
Sted: Sjetne Bydelshus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble:

Andreas Hjellbakk

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble:

Lars Marius Løkken

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

Vedtak:
Valgt ble: Christian Mansæterbak

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:
Antall seksjonseiere med stemmerett:46

Antall fullmakter:3

Totalt stemmeberettigede:49

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

savner årsmelding fra styret (styret tar det til etterretning)

Budsjett 2024

Beboer savner innmeldt sak (styret tar det til etterretning)

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Godtgjørelse til styret

3.1 Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Flere styremedlemmer har sittet i styret siden januar 2023.
Martin Syversen kom inn i Mars 2023, Jørn Michaelsen kom inn i Juni og Lars Marius Løkken kom inn i Desember. Det tas hensyn til dette i forslaget til styrehonorar for perioden 2023-2024. Styrehonoraret utbetales etterskuddsliv. Årsmøtet skal vedta den totale rammen, mens det er styret selv som blir enige om den interne fordelingen.

Styret foreslår at den totale rammen på styrehonoraret
for 2023-2024 settes til kr 69000,-

Honoraret er beregnet ut fra følgende:

for 2023:
Styreleder 1000,-mnd
Styremedlemmer 500,-mnd

Til sammen for 2023: 31500,-

for 2024:
Styreleder 2500,-mnd
Styremedlem 1000,-mnd

Til sammen for 2024: 37500,- (frem til mai)

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr 69000

3.2 Kompensasjon for tapt arbeidsfortjeneste

Styret foreslår at styremedlemmer i tillegg til styrehonoraret skal få et oppmøtetillegg fra jobb på kr 500,- to første timer, og videre 300,- timen over to timer.

Dette skal dekke ev. Bensin, bom og Tapt arbeidsfortjeneste.

Vedtak:

Kompensasjon for tapt arbeidsfortjeneste er vedtatt.

4. Saker fra styret/eierne

4.1 Husordensregler

Styret har utarbeidet et forslag til husordensregler som må godkjennes av årsmøtet. Forslaget til husordensregler følger vedlagt.

Vedtak:

husordensregler er vedtatt

4.2 Gjesteparkering

Trondheim Parkering orienterer om løsninger for sameiet og hvilke kostnader det fører med seg. Skal stemmes over.

Vedtak:

Vedtas ikke.

5. Valg

5.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Simon Hoel Fossen

Sameiet har ett styremedlem for mye i forhold til vedtektene. Det velges derfor ikke noe nytt styremedlem for Simon Hoel Fossen.

Vedtak:

Tatt til orientering.

5.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Ingar Grytbakk

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Ingar Grytbakk

Innkalling til ekstraordinært årsmøte 2023 for Sameiet Sjetneliv1

Sjetne bydelshus Storsalen Onsdag 29 Mars kl 18:00

AGENDA:

-Presentasjon av styret, der det vil bli lagt fram ønske om representanter fra siste to blokker. Og øke antall i styret fra 2-4 til 3-5 pers. (Stemmes over)

-Gjennomgang av budsjett

-Status bygg

-Styrets forslag til solskjerming og retningslinjer

-Stemming om fremtidig løsning på varmtvannberegning (Separat avlesning for enhetene?)

-Gjennomgang av Sameiets ordensregler (stemmes inn)

-Div

Dette vil være et møte i hovedsak for å få litt informasjon om status bygg og innsyn i driften framover.

Daniel fra JM kommer og vil nok være mer kvalifisert til å svare på spørsmål om bygg og teknisk enn det styret er pr i dag.

OBS!

Det er kun en stemme pr enhet og om man sender en stedfortreder må dette dokumenteres. (se skjema i vedlegg)

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Sjetneliv 1

Tid: Tirsdag 12.12.2023 - kl. 18:00
Sted: Sjetne bydelshus, Storsalen

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av en eier 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. Utbygger JM informerer og svarer på spørsmål

Vi har invitert JM for å informere om status, forklare problematikken vi har med ventilasjonsanlegget samt svare på spørsmål.

3. Presentasjon av smartmålere

Det vil bli holdt en presentasjon av smartmålerne som blir installert tidlig neste år.

4. Leie inn ekstern takstmann?

Styret, og flere med oss, har vært inne på tanken å leie inn en ekstern takstmann for å gå igjennom fellesarealene og bygg. Grunnen til dette er at mange ikke lenger stoler på at JM som entreprenør har gjort en bra nok jobb, og er redd det er flere skulte feil og mangler som vil slå tilbake på sameiet senere. Vi håper å ha et prisestimat å vise til på møtet, slik at det kan stemmes over.

5. Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Styret ønsker en representant fra hver blokk med i styret. Det mangler representasjon fra to blokker:

Martin Furuvik Syversen og Jørn Michaelsen har meldt sin interesse.

Forslag til vedtak: Martin Furuvik Syversen
Jørn Michaelsen

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.

Beboermøte

Det vil bli avholdt et beboermøte rett etter årsmøtet, hvor det blir mulighet til å ta opp andre saker. Foreløpig agenda:

Måkesikring tak: Det vil bli sett på flere løsninger for å forhindre at måker hekker på takene. Vi tar i mot forslag og vil presentere noen alternativer. Vedlagt tilbud fra Rentokil.

Trondheim, 28.11.2023
Sameiet Sjetneliv 1
Styret

Rentokil
Ekspert på skadedyrkontroll

Keiseråsvegen Borettslag
Keiseråsvegen
7081 Sjetnemarka
Att: **Kjell Arne Hansen**

09.11.2023

Tilbud fugleavvisning mot måker på tak (gesimser).

Vi viser til samtaler og befaring vedrørende problemer med måker på tak.
Det er kjent at det er til dels høy aktivitet av måker i området og Rentokil ønsker å fremme forslag til sikring mot måker. Dette er selvsagt innenfor lovverkets reglement og er utviklet over flere år.
Rentokil foreslår at det monteres et permanent avvisningsutstyr kalt Avisafe.

Rentokils Avisafesystem mot duer, måker, kråker og andre fuglearter er basert på strømførende skinner montert på takkanter og gesimser som er utviklet av Rentokil i Tyskland.

Fordelen med dette systemet i forhold til avvisning ved hjelp av fjærbelastet wire, plugger og spikermatter og lignende er at Avisafe ikke bare avviser fuglene fysisk, men også psykisk. Fugl som har vært avvist av Avisafe, vil etter kort tid forbinde denne opplevelsen med bygningen de landet på. Dette resulterer i at de ikke bare unngår kanten/ gesimsen som systemet er montert på, men i de fleste tilfeller hele bygget inklusive takflater.

De strømførende skinnene blir limt på kantbeslaget, dermed unngår man å bore i taket.
Strømkretsen tilkobles en elektrisk "pulsgenerator" som gir kortvarige strømpulser på ca. 5000 volt og 0,4 ampere. **Dette vil ikke vil skade fuglene men kun skremme dem vekk.**
Avisafe-materialene er UV- og værbestandige. Pulsgeneratoren garanteres i 3 år, forutsatt at det inngåes en vedlikeholdsavtale med en årlig kontroll av anlegget. (kan utføres som enkeltoppdrag også)

Avisafesystemet monteres på gesimsen og pulsgeneratoren plasseres på et egnet sted, slik at det lett kan gjøres service og at den kan slås av dersom annet arbeid skal gjøres på taket. (kan monteres på innside takluke)



Pristilbud: Keiseråsvegen Borettslag / 4 stk blokker.

Vår pris for montering av ovenstående fuglesikring:

Avisafe på gesimser / ytterkanter i henhold til avtalte område.

Gesimser/ ytterkanter på tak i henhold til befaring.
Avisafe totalt ca 1080 m skinne + arbeid (fordelt på 3 strekk pga. gesims bredde).
Pulsgeneratorer (en til hver blokk)
Pigging av noen installasjoner inne på tak.
Hver blokk har en omkrets på ca 90 meter.

Kr. 144.800.- eks. mva.

Teknikere sikrer seg på tak i henhold til sikker HMS.
Alle teknikere har godkjent kurs i fallsikring, arbeid i høyden og liftkurs.
Alt arbeid på tak skjer med sikring i henhold til krav.
Det vil være kundes ansvar å sørge for at strøm (jordet stikkontakt 230V) er tilgjengelig ved montering av transformator. (vanlig nettstrøm.)

Elektrikerbasert arbeid utføres av elektriker og dekkes av kunde. (kun tilkobling/ opplegg stikk)
(plassering avtales med Rentokil)

Er dette av interesse formaliseres dette i en signert ordre som bekreftelse.
Denne type oppdrag faktureres i sin helhet først etter at monteringen er ferdig utført.

Tilbudets varighet er gjeldende frem til 31.12.2023

Ved spørsmål til dette tilbud, vennligst kontakt undertegnede.

Med vennlig hilsen
Rentokil Skadedyrkontroll
Brage Rimol

Senior Salgskonsulent
m +47 93060251
brage.rimol@rentokil-initial.com

A Rentokil Initial Company Registered No 301044. Registered Office: Portland House, Brossenden Place, London SW18 5BN

Rentokil
Skadedyrkontroll
Ekspert på skadedyrkontroll

Keiseråsvegen Borettslag

7081 Sjetnemarka

Att: **Kjell Arne Hansen**

Hvorfor fugleavvisning på tak / gesimser

Vi viser til befaring vedrørende sikring av byggningsmasse mot fugl (spesielt måker)
Denne type flate tak er meget egnet til hekking av måker men det er mulig å sikre seg mot dette i form av vårt avvisningssystem Avisafe.
Når det gjelder valgte løsning mot deres problemer med fugl er det viktig å opplyse om at dette er den absolutte beste måte å sikre deres bygg på. (ref. tilbud)
Dette er et system som overhode ikke skader selve fuglen på noe vis.
Systemet er kun ment til å " skremme " samtidig som det gjør det umulig å sitte på gesimsene.
Dette fører til at fuglene faktisk skyr hele bygget.
Systemet som monteres er ikke synlig fra gaten da det monteres inne på gesimsen og bygger kun 2,5 cm i høyden.

Litt om hvorfor sikring mot fugl:

Mulige skader

Fugler i og rundt lokalene kan:

- Spre sykdommer som ornitose og salmonella.
- Tette avløp på tak / skape lekkasjer ved overvann
- Skjemme bygninger med ekskrementer og skitne til inngangspartier. (varige merker)
- Skade billakk og fasader med sine **syreholdige ekskrementer.**
- Forårsake problemer med insekter som holder til i fuglereder.

Konsekvenser for bedriften

- Forurensning - fra fugleekskrementer til fuglestøy.
- Kostnader - vedlikehold og rengjøring av bygninger, tap av forurensede varer.
- Omdømme - oppgitte beboere og gjester

Tiltak

- Fuglesikring - med Rentokils wiresystem, elektrisk avvisning system.
- **Fjerning og avvisning på en godkjent og etisk måte i henhold til lovverket.**
  (Måker er fredet (reir og egg) etter Nasjonal Rødliste.)

Rentokil utfører flere oppdrag hver måned av denne typen avvisning rundt om i hele Norge.

Ved spørsmål til dette , vennligst kontakt undertegnede.

Med vennlig hilsen
Rentokil Skadedyrkontroll
Brage Rimol

Senior Salgskonsulent
m +47 93060251
brage.rimol@rentokil-initial.com

A Rentokil Initial Company Registered No 301044. Registered Office: Portland House, Brossenden Place, London SW18 5BN

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Sjetneliv 1 tirsdag 12.12.2023 kl. 18:00
Sted: Sjetne bydelshus, Storsalen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Kjell Arne Stemmes inn som møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Enstemmig vedtatt

1.2 Valg av sekretær

Styret foreslår Simon Hoel Fossen som sekretær.

Vedtak:

Valgt ble: Vedtatt enstemmig.

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

Styret foreslår Linda Saasen Grytbakk

Vedtak:

Valgt ble: Enstemmig vedtatt.

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Styret teller opp antall oppmøtte stemmeberettigede.

Vedtak:

Antall eiere: 26

Antall fullmakter: 1

Totalt stemmeberettigede:27

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger: Ingen.

Møtet ble erklært lovlig satt.

2. Utbygger JM informerer og svarer på spørsmål

Vi har invitert JM for å informere om status, forklare problematikken vi har med ventilasjonsanlegget samt svare på spørsmål.

Vedtak:

JM møtte ikke til møtet. Styret viser mail mottatt fra JM hvor de velger å ikke møte på årsmøtet.

3. Presentasjon av smartmålere

Det vil bli holdt en presentasjon av smartmålerne som blir installert tidlig neste år.

Vedtak:

Det er tidligere fattet vedtak om dette og er en opplysningssak. Bakgrunnen for endringer for å få nøyaktig måling per enhet.

4. Leie inn ekstern takstmann?

Styret, og flere med oss, har vært inne på tanken å leie inn en ekstern takstmann for å gå igjennom fellesarealene og bygg. Grunnen til dette er at mange ikke lenger stoler på at JM som entreprenør har gjort en bra nok jobb, og er redd det er flere skulte feil og mangler som vil slå tilbake på sameiet senere. Vi håper å ha et prisestimat å vise til på møtet, slik at det kan stemmes over.

Vi forsøker å gå i dialog med JM for å få dele kostnaden takstmann vil medføre. Styret er i dialog med takstmann for å få prisestimat for takstrapport.

Det er spesielt viktig at brannsikring og det elektriske gås over da det har vært feilinformasjon fra JM og store feil på begge deler. Styreleder og Brannvesen har sendt inn bekymringsmelding til kommunen som vi venter svar på.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt at det engasjeres takstmann og selskap for å sjekke det elekstriske anlegget. Det er foreslått at Elsikker AS kontaktes for sjekk av el-anlegg.

5. Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Styret ønsker en representant fra hver blokk med i styret. Det mangler representasjon fra to blokker:

Lars Marius Løkken, Martin Furuvik Syversen og Jørn Michaelsen har meldt sin interesse.

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:
Martin Furuvik Syversen
Jørn Michaelsen

Lars Marius Løkken

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Sjetneliv 1 tirsdag 12.12.2023 kl. 18:00
Sted: Sjetne bydelshus, Storsalen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Kjell Arne Stemmes inn som møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Enstemmig vedtatt

1.2 Valg av sekretær

Styret foreslår Simon Hoel Fossen som sekretær.

Vedtak:
Valgt ble: Vedtatt enstemmig.

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

Styret foreslår Linda Saasen Grytbakk

Vedtak:
Valgt ble: Enstemmig vedtatt.

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Styret teller opp antall oppmøtte stemmeberettigede.

Vedtak:
Antall eiere: 26

Antall fullmakter: 1

Totalt stemmeberettigede:27

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger: Ingen.

Møtet ble erklært lovlig satt.

2. Utbygger JM informerer og svarer på spørsmål

Vi har invitert JM for å informere om status, forklare problematikken vi har med ventilasjonsanlegget samt svare på spørsmål.

Vedtak:
JM møtte ikke til møtet. Styret viser mail mottatt fra JM hvor de velger å ikke møte på årsmøtet.

3. Presentasjon av smartmålere

Det vil bli holdt en presentasjon av smartmålerne som blir installert tidlig neste år.

Vedtak:
Det er tidligere fattet vedtak om dette og er en opplysningssak. Bakgrunnen for endringer for å få nøyaktig måling per enhet.

4. Leie inn ekstern takstmann?

Styret, og flere med oss, har vært inne på tanken å leie inn en ekstern takstmann for å gå igjennom fellesarealene og bygg. Grunnen til dette er at mange ikke lenger stoler på at JM som entreprenør har gjort en bra nok jobb, og er redd det er flere skulte feil og mangler som vil slå tilbake på sameiet senere. Vi håper å ha et prisestimat å vise til på møtet, slik at det kan stemmes over.

Vi forsøker å gå i dialog med JM for å få dele kostnaden takstmann vil medføre. Styret er i dialog med takstmann for å få prisestimat for takstrapport.

Det er spesielt viktig at brannsikring og det elektriske gås over da det har vært feilinformasjon fra JM og store feil på begge deler. Styreleder og Brannvesen har sendt inn bekymringsmelding til kommunen som vi venter svar på.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt at det engasjeres takstmann og selskap for å sjekke det elekstriske anlegget. Det er foreslått at Elsikker AS kontaktes for sjekk av el-anlegg.

5. Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Styret ønsker en representant fra hver blokk med i styret. Det mangler representasjon fra to blokker:

Lars Marius Løkken, Martin Furuvik Syversen og Jørn Michaelsen har meldt sin interesse.

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:
Martin Furuvik Syversen
Jørn Michaelsen

Lars Marius Løkken

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Sjetneliv 1

Ekstraordinært årsmøte avholdt onsdag den 23.11.2022 kl.14.00.
Sted: Trondheim.

Saksbehandling etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

Til møteleder ble valgt: Kristin Gimnes

Til sekretær ble valgt: Kristin Gimnes

Til å undertegne protokollen sammen med møtelederen ble valgt: Daniel Standal Digernes.

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter:

Utbygger JM Norge AS representerte alle seksjonene

Bemerkninger til innkallingen: Ingen

Årsmøtet erklært lovlig satt.

2. Endring av navn på sameiet

Forslag om endring av navn på sameiet fra Sameiet Sjetneliv til Sameiet Sjetneliv 1.

Vedtak: Vedtatt.

3. Valg av revisor

Vedtak: BDO AS

4. Valg av styre

Leder for 2 år, ved særskilt valg.
Vedtak: Vedtatt. valgt ble: Daniel Standal Digernes.

1 styremedlem for 2 år.
Vedtak: Vedtatt Valgt ble: Bjørg Mari Folstad.

Kristin Gimnes
Digitalt signert av: Kristin Gimnes
DN: CN = Kristin Gimnes email = kg@tobb.no C = AD
Dato: 2022.11.24 11:56:32 +0'00'

Møteleder

Daniel S. Digernes
Digitalt underskrevet av Daniel Standal Digernes
Dato: 2022.11.23 14:18:56+01'00'

Daniel Standal Digernes

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Sjetneliv 1

Ekstraordinært årsmøte avholdt tirsdag 10.01.23 kl. 18:00
Sted: Havnegata 9, Trondheim

Til stede fra TOBB: Andreas Hjellbakk

Saksbehandling etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

Til møteleder ble valgt: Andreas Hjellbakk

Til sekretær ble valgt: Mai Fjellbirkeland

Til å undertegne protokollen sammen med møtelederen ble valgt:
Kjell Arne Hansen

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter:

Antall fremmøtte med stemmerett: ~~17~~ 16

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 17

Bemerkninger til innkallingen: -

Årsmøtet erklært lovlig satt.

2. Valg av styre

Leder for 2 år, ved særskilt valg.

Vedtak: valgt ble: Kjell Arne Hansen

1 styremedlem for 2 år.

Vedtak: Valgt ble: Erlend Rolandsen

1 styremedlem for 1 år.

Vedtak: Valgt ble: Simon Hoel Fossen

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613640082
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
942110464	TRONDHEIM KOMMUNE	Postboks 2300 Torgarden, 7004 TRONDHEIM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
829350122	JM NORGE AS		Postboks 453, 1327 LYSAKER

DOKUMENTET ER MOTTATT AV STATENS KARTVERK Tinglyst: 25 07 2022

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
5001	322	305

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	322	305	0	1	66 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	2	76 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	3	50 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	4	36 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	5	87 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	6	59 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	7	66 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	8	76 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	9	50 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	10	36 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	11	87 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	12	59 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	13	66 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	14	76 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	15	50 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	16	36 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	17	87 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	18	59 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	19	144 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
3/6 22

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	322	305	0	20	50 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	21	36 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	22	87 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	23	59 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	24	103 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	25	50 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	26	36 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	27	111 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	28	66 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	29	76 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	30	43 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	31	43 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	32	63 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	33	84 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	34	66 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	35	76 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	36	43 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	37	43 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	38	63 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	39	84 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	40	66 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	41	76 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	42	43 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	43	43 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	44	63 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	45	84 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	46	66 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	47	76 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	48	88 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	49	87 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	50	59 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	51	66 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	52	76 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
3/6 22

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	322	305	0	53	88 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	54	87 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	55	59 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	56	66 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	57	76 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	58	88 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	59	87 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	60	59 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	61	66 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	62	76 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	63	88 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	64	87 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	65	59 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	66	66 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	67	76 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	68	43 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	69	43 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	70	63 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	71	83 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	72	66 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	73	76 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	74	43 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	75	43 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	76	63 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	77	83 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	78	66 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	79	76 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	80	43 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	81	43 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	82	63 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	83	83 / 7529	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	322	305	0	84	1980 / 7529	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
5/6 22

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2022/816117/200
Uthentet 2024-11-14 09:48 Side 4 av 14

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
5/6 22

Melding til tinglysing

03.06.2022 11:54 Side 4 av 4

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Trondheim	PB 2300, Torgarden, 7004 Trondheim	

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr	E-postadresse	
JM Norge AS	829 350 122	daniel.digernes@jm.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 453	1327	Lysaker	97106040

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	Trondheim	322	305	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
829350122	JM Norge AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	66		13	B	66		25	B	50		37	B	43		49	B	87	
2	B	76		14	B	76		26	B	36		38	B	63		50	B	59	
3	B	50		15	B	50		27	B	111		39	B	84		51	B	66	
4	B	36		16	B	36		28	B	66		40	B	66		52	B	76	
5	B	87		17	B	87		29	B	76		41	B	76		53	B	88	
6	B	59		18	B	59		30	B	43		42	B	43		54	B	87	
7	B	66		19	B	144		31	B	43		43	B	43		55	B	59	
8	B	76		20	B	50		32	B	63		44	B	63		56	B	66	
9	B	50		21	B	36		33	B	84		45	B	84		57	B	76	
10	B	36		22	B	87		34	B	66		46	B	66		58	B	88	
11	B	87		23	B	59		35	B	76		47	B	76		59	B	87	
12	B	59		24	B	103		36	B	43		48	B	88		60	B	59	
Sum tellere:		7529				Nevner =		7529											

Dato	Innsenderens underskrift
04.05.2022	Daniel Standal Digernes Mikael Vadstuel

RETT KOPI BEKREFTES
Trondheim dato 13-5-22
sign. Lise Brauten
Lise Brauten, Eiendomsmegler

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

ERKLÆRING OM RETT TIL BOD FOR HVER SEKSJON PÅ GNR 322 BNR 305 SEKSJON 84

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
04.05.2022	Daniel Standal Digernes Mikael Vadstuel

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Trondheim 04.05.2022	Daniel S. Digernes	JM Norge AS v/Daniel Standal Digernes
Trondheim 04.05.2022	Hilde Valstad	JM Norge AS v/Hilde Valstad

iht fullmakt.

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	TRONDHEIM	322	305	

Dato	Underskrift	Stempel
2/6-22	Trond Indset	TRONDHEIM KOMMUNE Enhet for kart og arkitektur 7004 Trondheim

Dato	Innsenderens underskrift
04.05.2022	Daniel Standal Digernes Hilde Valstad

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 4

RETT KOPI BEKREFTES
Trondheim kommune 13-5-22
Sign. Lars Bratsen
Lars Bratsen, Eiendomsmegler

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer
Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring
Samlebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	B	66		85				109				133				157			
62	B	76		86				110				134				158			
63	B	88		87				111				135				159			
64	B	87		88				112				136				160			
65	B	59		89				113				137				161			
66	B	66		90				114				138				162			
67	B	76		91				115				139				163			
68	B	43		92				116				140				164			
69	B	43		93				117				141				165			
70	B	63		94				118				142				166			
71	B	83		95				119				143				167			
72	B	66		96				120				144				168			
73	B	76		97				121				145				169			
74	B	43		98				122				146				170			
75	B	43		99				123				147				171			
76	B	63		100				124				148				172			
77	B	83		101				125				149				173			
78	B	66		102				126				150				174			
79	B	76		103				127				151				175			
80	B	43		104				128				152				176			
81	B	43		105				129				153				177			
82	B	63		106				130				154				178			
83	B	83		107				131				155				179			
84	N	1980	B	108				132				156				180			
Sum tellere:		7529				Nevner =		7529											

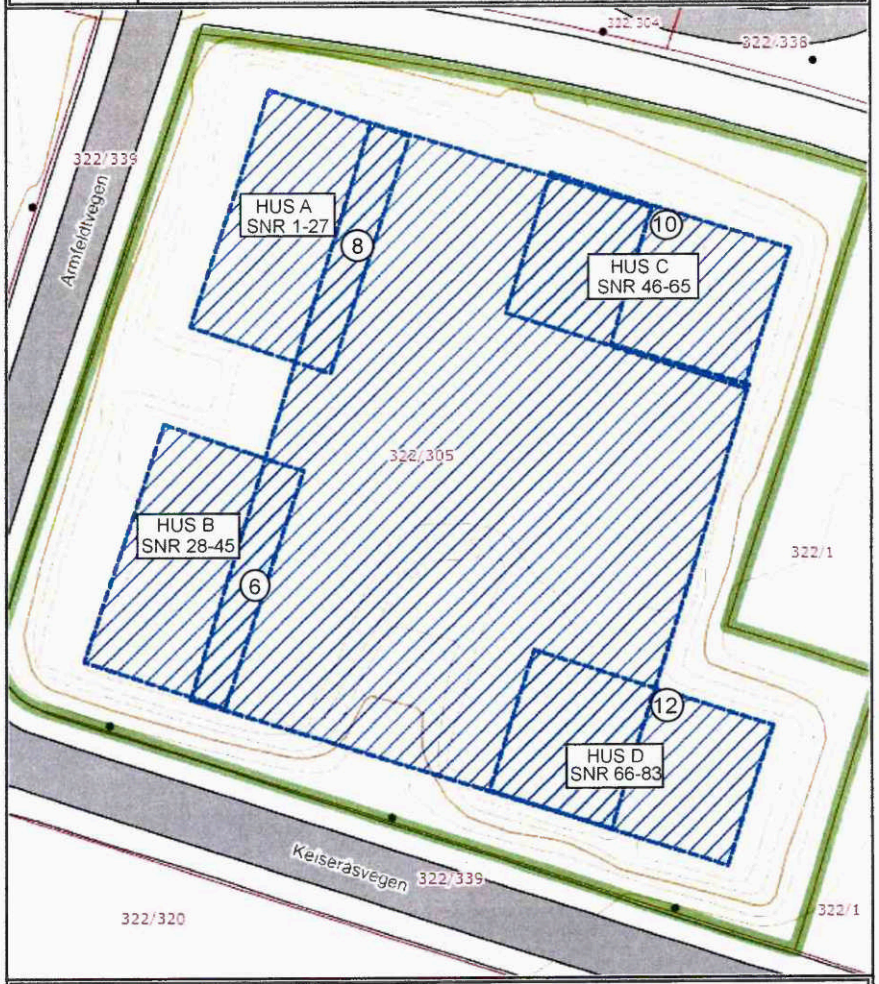
Dato	Innsenderens underskrift
04.05.2022	Daniel Standal Digernes Hilde Valstad

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

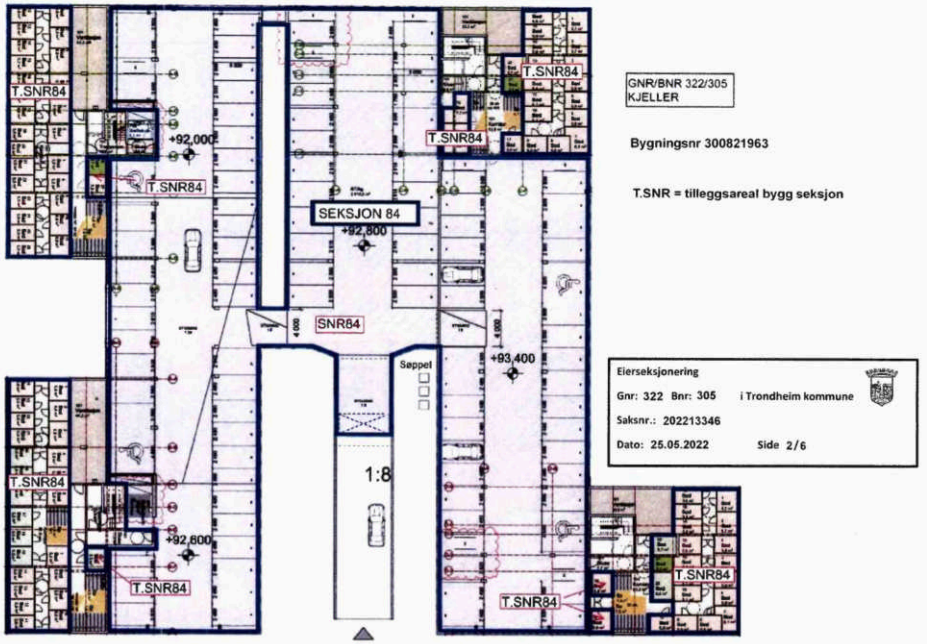
Side 4 av 4

SITUASJONSKART

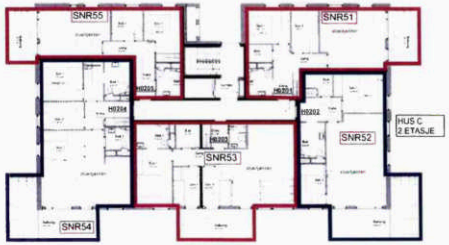
Eiendom:	Gnr: 322	Bnr: 305	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Keiseråsvegen 6-8-10-12, 7081 SJETNEMARKA			
Hj.haver/Fester:	JM NORGE AS, Postboks 453, 1327 LYSAKER			side 1/6
TRONDHEIM	Dato: 24/5-2022 Sign:			Målestokk 1:600
	Seksjonert eiendom markert med grønn strek			



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.









Bygningsnr 300821943
Keiseråsvegen 10

SNR = seksjonsnummer

Eierseksjonering
Gnr: 322 Bnr: 305 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202213346
Dato: 25.05.2022 Side 5/6

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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikringen. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 6 500
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 9 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 14 900

Rettsområder du får hjelp med

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

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. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 500/4 100/4 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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



"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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

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 6,04 %. Eff. rente 6,29 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.899.344. Totalt kr 3.899.344.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 31240798 / Marthe Alvilde Frantzen, tlf. 938 25 260
Keiseråsvegen 10, 7081 Sjetnemarka.
Gnr. 322, Bnr. 305, Snr. 60, 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 9 900,- 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: 31240798
Salgsoppgaven er sist oppdatert 30.01.2025

Marthe Alvilde Frantzen
Eiendomsmegler

938 25 260
marthe.frantzen@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal

eiendomsmegler1.no