

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.

Seksjonseierens 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 karm
- 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 utskifting 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 utskifting 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 utskifting 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 utskifting 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 seksjonseierens 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 besluttet 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 ferdigstilling 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, besluttet 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 besluttet, 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 seksjonseierens 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.

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 (**«Eiendommen»**)

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 bruksrettsplan uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i bruksrettsplan krever tilslutning fra de berørte rettighetshavere.

En sameier som selger sin(e) parkeringsplass(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 iht. 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 regnskalpversikt 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 besluttet 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. ansettelse, 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 framtrædende 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:

Bruksrettsplan ihh til pkt 4



Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nylander & Partners AS avd. Lilleby	Oppdragsnr.	7260071
Adresse	Keiseråsvegen 10		
Postnr.	7081	Sted	SJETNEMARKA
Selgers navn	Marianne Kjahl		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

08.25

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand forsikring

Polise/avtalenr.:

812447

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

- ☒ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

- ☒ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

- ☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

- ☒ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

- ☒ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

- ☒ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

Initialer selger:
M K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☒ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☒ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☒ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☒ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
M K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☒ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☒ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☒ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☒ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☒ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
M K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

- ☒ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

- ☒ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

- ☒ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

- ☒ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

- ☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

- ☒ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

- ☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

- ☒ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

- ☒ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

- ☒ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
M K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
M K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☒ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

13.07.2026

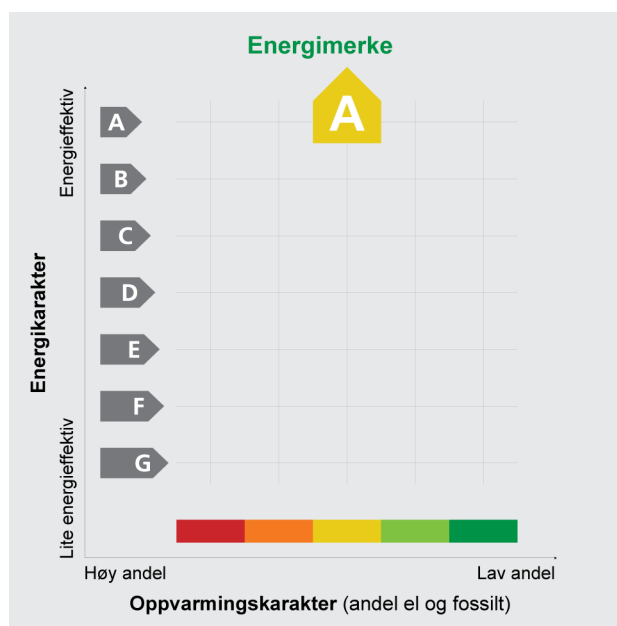
Signert av

Marianne Kjehl

ENERGIATTEST

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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER

Bygningstype: LEILIGHET

Byggeår: 2023

BRA: 60,0

Dato for lekkasjetallmåling: 08.02.2023

Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.018

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Keiseråsvegen 10

Postnr/Sted: 7081 SJETNEMARKA

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0305

Dato: 24.02.2023 11:03:03

Energimerkenummer: A2023-1479216

Ansvarlig for energiattesten: Ukjent

Energimerking er utført av: SWECO Norge AS v/ Elin Overrein

Gnr: 322

Bnr: 305

Seksjonsnr: 60

Festenr:

Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023
Bygg standard	Nybygg
Type bygg	ENERGIREGLER 2016
TEK Standard	
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	39 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m²
Oppvarmet BRA	60 m²
Totalt BRA	60 m²
Oppvarmet luftvolum	150 m³
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,90 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	63,9 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,75 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	08.02.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	79 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	79 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,44 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,44 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,53 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	88 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,72
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling

Manuell eller automatisk solskjerming

MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,79
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,21
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,45
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Trondheim (MeteoNorm)
Dato for beregning	23.2.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,018
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver	
Firma	SWECO Norge AS
Navn person	Elin Overrein

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjetPrKvm	
Romoppvarming	20,0
Ventilasjonsvarme	6,1
Varmtvann	29,8
Vifter	5,4
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	90,2

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4300 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	71,90 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2247 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	71,05 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4249 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.	
Elektrisitet	0 kWh/år

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4300 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4300 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	62,1 %
--------------------------------------	--------

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Sjetneliv 1

Tid: Onsdag 08.04.2026 - kl.18:00

Sted: Sjetne Bydelshus

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 2025

2.1 Godkjenning av regnskap

Regnskapet er lagt med i innkallingen.

Driftsresultatet for Sameiet var på kr 133 365,- og Årsresultatet var på kr 165 963,- for 2025.

Egenkapital pr 31.12.2025 var på kr 1 252 542,-

Det er gjort ekstraordinær overførsel fra Sameiet Sjetneliv Parkering til Sameiet Sjetneliv 1. Da mange av kostnadene for garasje-sameiet for 2023, 2024 og 2025 er belastet Sameiet Sjetneliv 1. Totalt for perioden kr 565 000,-

Kostnadene mellom Sameiet Sjetneliv 1 og Sameiet Sjetneliv Parkering vil i 2026 være riktig fordelt.

Styrets innstilling: Årsmøtet godkjenner regnskapet for 2025

2.2 Revisjonsberetning

Revisjonsberetningen ligger vedlagt

Styrets innstilling: Årsmøtet tar revisjonsberetningen til etterretning

2.3 Disponering av resultat

Driftsresultatet for sameiet Sjetneliv 1 var på kr 133 365,-. Med finansinntektene var resultatet på kr 165 963,-

Styrets innstilling: Overskuddet går inn som egenkapital i Sameiet Sjetneliv 1

3. Styrets årsmelding for 2025

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

I budsjettet er det lagt inn et styre honorar på kr

Styreleder kr 2 500,- pr mnd

Styremedlem kr 1 000,- pr mnd

Dette utgjør totalt kr 78 000,- for styreperioden 2025 - 2026.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at godtgjørelsen til styre videreføres.

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Skitten blokk A - dårlig vask i lange tider

Innmeldt av; Julia Parthena Angelica Silvestedt Skjefstad

A - blokk forfaller på grunn av dårlig vasking. Blokk har vært skitten i minst et halvt år. Å bytte til trøndervask har ikke gjort noen ting noe bedre for å si det mildt. Er veldig misfornøyd med vaskingen. Det har også rent en brun oljete substans i heisen i A-blokk i lange tider. Denne vasker aldri renholderene vekk. Det er dog jeg som har fjernet dette når jeg kommer på å ta med en våtserviett på vei ut døren fra tid til annen.

Forslag til vedtak: Bytte renholdere + holde en frivillig vaskedugnad for å få en sikkerlig grundig vask av blokk, av de som kan og vil

Styrets innstilling: Styret har flere tjenester fra Trøndervask til evaluering. Det vil bli gjennomført et evalueringsmøte med Trøndervask, om deres tjenester i nær framtid

5.2 Parkering

Innmeldt av; Julia Parthena Angelica Silvestedt Skjefstad

Parkering på gjeshteparkeringen av beboere er fortsatt et vedvarende problem. Anbefaler at det innføres regler på hvor lenge folk kan stå parkert og hvor ofte.

Forslag til vedtak: Der jeg har bodd tidligere har det f.eks vært slik at man kunne registrere bilen på en nettside og man hadde mulighet til å parkere i 6 eller 12 timer. Men det var nødt å gå 24 timer til neste gang.

Et annet sted så hadde de lapper som man måtte legge inn i bilen som hver beboer i sameiet hadde tilgjengelig. Dette kunne man jo lett printet ut i styret og delt ut til hver beboer i begrenset antall. Dette vil sørge for at alle beboere kan kunne ha besøk uten at plassene er tatt av andre hele tiden.

De som har behov for hjemmesykepleie o.l. må jo kunne parkere der, men f.eks at Trondheim kommune og post hadde ikke trengt parkeringslapp for å stå der.

Dette er ikke en løsning som vil koste sameiet noe å gjennomføre i utgangspunktet.

Styrets innstilling: Det etableres et parkerings utvalg på 2-3 personer som utreder et forslag, til styret, om hvordan gjeste parkeringen skal administreres. Det blir dette utvalgets oppgave å følge opp dette forslaget. Utvalget velges for et år på årsmøtet. På årsmøtet 2026 tas utvalgets erfaringer opp til evaluering.

6. Valg

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:

Kjell Arne Hansen
Martin Syversen

Kjell Arne og Martin ønsker ikke gjenvalg.

Styrets innstilling: Forslag til nytt styremedlem Claus Strand

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg:

Ingar Grytbakk

Styrets innstilling: Ingar Grytbakk tar gjenvalg for 1 år

Årsmøtet kan bare behandle saker som står i innkallingen. Seksjonseier har forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, annet husstandsmedlem eller leietaker kan delta og uttale seg, men trenger fullmakt for å avgi stemme hvis de ikke er registrert som eier. Seksjonseier kan møte ved fullmektig, og én person kan ha ubegrenset antall fullmakter. Hvis du ikke kan delta, kan du gi fullmakt til en annen person ved å sende den på e-post, SMS eller skrive på et ark. Fullmakten må inneholde navn på eier og fullmektig, dato, underskrift og hvilket møte den gjelder.

Sjetnemarka, 19.03.2026

Sameiet Sjetneliv 1

styret

Sameiet Sjetneliv 1 - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 512 468	1 374 828	1 512 450	1 588 073
Tillegg elektroniske fellesavtaler		169 320	198 204	171 360	183 456
Andre tillegg		115 200	115 200	115 200	114 000
Andre driftsinntekter	1	135 693	526 681	0	178 000
Sum driftsinntekter		1 932 681	2 214 913	1 799 010	2 063 529
Driftskostnader					
Personalkostnader		-14 766	-45 766	-9 729	-15 893
Styrehonorar		-73 000	-69 000	-69 000	-73 000
Forretningsførerhonorar		-140 852	-136 352	-140 900	-146 900
Honorar administrative tjenester		-24 588	-24 842	-23 600	-25 120
Eksterne honorar	2	-15 579	-16 680	-15 000	-16 100
Kontingent/felleskostnader	3	-115 200	-115 200	-115 200	-115 200
Drifts- og serviceavtaler	4	-276 028	-343 329	-265 500	-227 600
Vaktmestertjenester		-143 404	-120 313	-127 000	-191 550
Renholdstjenester		-166 892	-225 644	-200 000	-146 000
Løpende vedlikehold	5	-82 566	-175 161	-150 000	-160 000
Periodisk vedlikehold		0	0	-50 000	-50 000
Elektroniske fellesavtaler		-154 722	-162 178	-171 360	-171 360
Forsikring		-266 882	-234 022	-269 000	-275 323
Kommunale tjenester og renovasjon		-41 919	-1 932	0	-40 000
Energi, felles	6	-233 378	-547 382	-300 000	-384 000
Andre driftsutgifter	7	-49 542	-97 968	-20 000	-59 500
Sum driftskostnader		-1 799 316	-2 315 769	-1 926 289	-2 097 546
DRIFTSRESULTAT		133 365	-100 855	-127 279	-34 017
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		32 598	42 938	20 000	28 500
Netto finansposter		32 598	42 938	20 000	28 500
Resultat før skattekostnad		165 963	-57 917	-107 279	-5 517
Ordinært resultat etter skatt		165 963	-57 917	-107 279	-5 517
ARSRESULTAT	8, 1 1	165 963	-57 917	-107 279	-5 517
Disponering av totalresultat:		165 963	-57 917	-107 279	-5 517
Overført til annen egenkapital		165 963	0	0	0
Overført fra annen egenkapital		0	-57 917	0	0

Sameiet Sjetneliv 1 - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	9	0	4 538
Forskuttete kostnader MBU		666 623	717 577
Periodiserte kostnader		63 964	275 949
Andre fordringer	9	12 000	0
Mellomregning Klare Finans	9	61 140	48 464
Opptjente renter		32 598	42 938
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	1 833 615	1 200 005
Sum omløpsmidler		2 669 939	2 289 471
SUM EIENDELER		2 669 939	2 289 471

Sameiet Sjetneliv 1 - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	1 252 542	1 086 579
Sum egenkapital		1 252 542	1 086 579
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		317 535	492 638
Skyldig off. myndigheter		59	4 909
Forskudd kunder		57 253	50 342
Forskuttede inntekter MBU		560 614	572 241
Påløpt lønn, honorarer og feriepengar		420	3 384
Påløpte kostnader		481 516	79 378
Sum kortsiktig gjeld		1 417 397	1 202 892
Sum gjeld		1 417 397	1 202 892
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 669 939	2 289 471

Sted: _____, dato: _____

Atle Monsås
Leder

Rune Skaufel
Styremedlem

Martin Furuviik Syversen
Styremedlem

Kjell Arne Hansen
Styremedlem

Kirsten Solås
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

Sameiet ble etablert i 2023.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Om virksomheten:

Foretaket driver et sameie i Trondheim kommune.

Sameiet drives fra 7081 Sjetnemarka.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2025	2024
Strømgift elbil	123 803	70 925
Ekstrainnbetaling	0	395 756
Oppstartskapital og stiftelseskostnader	10 000	60 000
Salg av nøkler, lås, adgang. etc.	1 890	0
Sum andre inntekter	135 693	526 681

Note 2 - EKSTERNE HONORARER

	2025	2024
Revisjonshonorar (inkl. mva)	15 579	15 193
Fakturerte tjenester	0	1 487
Sum eksterne honorarer	15 579	16 680

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 3 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2025	2024
Felleskostnad velforening/sameie	115 200	115 200
Sum felleskostnad velforening/sameie	115 200	115 200

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

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2025	2024
Avtale om vakt- og sikringstjenester	12 095	1 555
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	93 182	194 979
Avtale om drift og kontroll port/garasje	14 726	7 653
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	109 426	125 633
Avtale om skadedyrbekjempelse	7 225	7 168
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	39 375	6 341
Sum drifts- og serviceavtaler	276 028	343 329

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	71 324	113 279
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	775	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	2 555	18 701
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	0	33 336
Reparasjon og vedlikehold uteområde	7 732	8 583
Reparasjon og vedlikehold annet	180	1 263
Sum vedlikehold	82 566	175 161

Note 6 - ENERGIKOSTNADER

	2025	2024
Energikostnader		
Energikostnader strøm	-145 888	0
Fellesenergi avregning	379 266	547 382
Sum energikostnader	233 378	547 382

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

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Verktøy, driftsmateriell, inventar	24 884	77 860
Kontorrekvisita, trykksaker	0	89
Kontingent	3 200	0
Gaver	0	538
Kostnader vedr. styrearbeid	2 120	500
Generalforsamling/årsmøte	8 876	9 166
Bankgebyrer	892	903
Andre gebyrer	6 405	5 737
Tilskudd bomiljø	2 792	665
Hjemmeside/internett/TV-abo	179	2 510
Dagligvarer	194	0
Andre kostnader	0	-1
Sum andre driftsutgifter	49 542	97 968

Andre gebyrer består av banktranser og avregning Klare.

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	1 086 579	1 144 496
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	165 963	-57 917
Årets endring i disponible midler	165 963	-57 917
Disponible midler i periodens slutt	1 252 542	1 086 579
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	1 252 542	1 086 579

Note 9 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 10 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2025	2024
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	0	2 810
Bankinnskudd	1 833 615	1 197 195
Sum bankinnskudd	1 833 615	1 200 005

Note 11 - EGENKAPITAL

	2025	2024
SUM EGENKAPITAL 01.01	1 086 579	1 144 496
Annen egenkapital 01.01	1 086 579	1 144 496
Årets resultat	165 963	-57 917
Annen egenkapital 31.12	1 252 542	1 086 579
SUM EGENKAPITAL 31.12	1 252 542	1 086 579

Resultat og balanse med noter for Sameiet Sjetneliv 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Sjetneliv 1

Styreleder	Atle Monsås (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Kirsten Solås (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Martin Furuvik Syversen (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Kjell Arne Hansen (sign.)	06.03.2026
Styremedlem	Rune Skaufel (sign.)	08.03.2026

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET SJETNELIV 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SJETNELIV 1.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2025 - Resultatregnskap 2025 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Geir Ove Frostad

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-502323

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-13 14:33:24 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://euti.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 for Sameiet Sjetneliv 1

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Sameiet Sjetneliv 1 for 2025.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Atle Monsås
Styremedlem, Kjell Arne Hansen
Styremedlem, Rune Skaufel
Styremedlem, Kirsten Solås
Styremedlem, Martin Furuviik Syversen
Varamedlem, Ingar Grytbakk

Styrets arbeid i siste periode

Styret har holdt regelmessige styremøter gjennom året. Hovedsaker har vært oppfølging mot JM og leverandører til Sameiet Sjetneliv 1. Mange av serviceavtalene var i utgangspunktet inngått med JM.

Styret har også hatt mange henvendelser fra beboerne som styret har prøvd å løse etter beste evne. Noen av sakene har gått på ting som berørte flere beboere, en del andre saker har kun berørt en beboer.

Saker styret har jobbet med og ferdigstilt.

1. Nye lys i fellesområdet. Manglende lys lamper i flere fellesområder er skiftet ut, de som var montert fra starten av fungerte ikke.

2. Ny adgangskontroll. Systemet som var levert ved overtakelsen var et system fra Malux. Systemet hadde mange feil som ikke var mulig å utbedre. Styret har jobbet lenge mot JM for å kreve utskifting, og omsider ble hele systemet byttet ut med et system fra Certego. Certego har kontor i Trondheim, noe som vil gjøre drift og vedlikehold enklere. Dette systemet er også mye mer brukervennlig, og det administreres av en representant i styret.

3. Trøndervask har tatt over en del oppgaver i Sameiet; sommer- og vintervedlikehold, vask av fellesområder og bytte/vask av matter. Det har vært en god del oppfølging av denne leverandøren fra styret, flere beboere har også gitt tilbakemelding på mangler ifm disse tjenestene.

4. Serviceavtaler. JM inngikk flere avtaler med leverandører og i forbindelse med drift og service. Sameiet har avtaler med ca 15 bedrifter. Disse blir fulgt opp av styret og blir revurdert fortløpende.

5. Bytte av forsikringsselskap. Sameiet har valgt å bytte forsikringsselskap fra 01.01.2026 fra If til Tryg. Dette gir en årlig besparelse på ca kr 40 000,-. Vilårene er de samme.

6. Brannsikring i sikringsskap i fellesområdet i A blokka.

7. Elbil-ladere. Det har vært mye problemer med elbil-ladene den siste tiden. Styret har hatt mye kontakt via tlf og epost med Wattif. Styret får imidlertid lite tilbakemeldinger fra Wattif om hva som blir gjort, så det er vanskelig å vurdere hvordan problemene blir fulgt opp fra Wattif sin side.

8. I desember og januar inngikk vi fastprisavtale på strøm til sameiet. Dette har gitt en

besparelse på ca kr 40 000,- i forhold til spotpris.

Saker som er fulgt opp i perioden og som fortsatt ikke er løst mot JM

- 1.** Strømkabel fra A til B som forsyner varmepumpa, El-kjel, VV tanker og fellesområdet. Det viser seg at dimensjonering av strøm fra hovedinntaket i A-blokka med fordeling til teknisk rom i B-blokka er for liten. Dette har medført at varmepumpen ikke kan være i drift samtidig med El-kjel, varmtvannstanker og strøm til fellesområdet. Kabel mellom A og B blokk er nå på plass. I forbindelse med kobling i skap vil dette medføre at strømmen i A og B blokk må kobles ut. OneCo har sagt at dette vil ta ca 1 dag, og de vil vente til det er varmere i været før dette blir gjort. Beboerne vil få melding når dette skjer og hvilke tiltak som eventuelt må gjøres.
- 2.** Drift av VP. På grunn av for lite strøm til teknisk rom i B, har denne ikke vært i drift siden i sommer. Denne vil bli startet når strømforsyningen er på plass
- 3.** Ventilasjon, det har vært en del utfordringer med ventilasjonen i vinter. Dette er fulgt tett opp av styret og det er gjort en del tiltak fra leverandøren av ventilasjon, Bryn og rørlegger Rørfunn. Det skal gjennomføres ytterligere tiltak på ventilasjonen. Styret har ikke "friskmeldt" ventilasjonen, da vi ikke vet om anlegget fungerer slik det skal før neste kuldeperiode.
- 4.** Kum i kjelleren. Her har utløpsrøret vært tett, noe som har medført at pumpen ikke har klart å tømme kummen. Rørfunn har gjort tiltak på dette, og styret følger opp dettevidere for å se om problemet er løst.
- 5.** Grunnvannskum og grunnvannspumpe. Denne kummen er for liten slik at pumpen starter og stopper for ofte. Dette vil gå ut over levetiden på pumpen. Styret krever at dett blir oppgradert. I følge JM vil dette skje i løpet av denne våren.
- 6.** Det vil bli dugnad på uteområdet når snøen er borte og uteområdet har tørket opp. Sameiet vil bestille en container for restavfall og det blir satt ut en henger for hageavfall. Arbeidet vil bestå av feiing av gangveier, raking av plen, planting og lusing i bed og blomsterkasser. Styret kommer tilbake med endelig dato for dugnaden.

Styret i Sameiet Sjetneliv 1

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.03.2026

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sjetneliv 1 Parkering

Tid: onsdag 08.04.2026 kl. rett etter årsmøte for Sameiet kl 18:00

Sted: Sjetne Bydelshus, Storsalen.

1. Valg av møteleder

Atle Monsås ble foreslått og valgt.

2. Valg av sekretær/referent

Kirsten Solås ble foreslått og valgt.

3. Valg av seksjonseier for å signere protokoll sammen med møteleder

Tommy Sletta ble foreslått og valgt.

4. Registrering av stemmeberettiget og fullmakter

Deltakere ble registrert ved ankomst.

Antall andelseiere med stemmerett: 20

Antall Fullmakter: 0

Totalt antall stemmeberettigede: 20

5. Godkjenning og eventuell bemerkning til innkalling

Det var ingen kommentarer til innkallingen.

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

6. Godkjenning av regnskap 2025

Atle presenterte regnskapet. Ettersom vi i 2025 har overført egenkapital til Sameiet Sjetneliv 1 for årene 2023, 2024 og 2025 er det et underskudd i år på kr 113.309,-.

Det var ingen spørsmål til regnskapet.

Regnskapet for 2025 ble godkjent.

7. Styrets årsmelding

Atle presenterte årsmeldingen fra styret med utfyllende kommentarer:

Det har vært problemer med elbil-ladere i år også. Det har spesielt vært 1-2 ladere som sliter med kommunikasjon mot server. Det var langt flere før. I

tillegg er det noen ladere som kun fungerer med app, ikke med brikke. Ruter har vært restartet flere ganger, og Wattif har oppgradert noen av laderne.

Kost og vask av garasje blir utført etter vintersesongen, antakelig i forbindelse med dugnaden. Styret har sendt ut forespørsel på Mitt Anbud og det har foreløpig kommet 1 leverandør på befaring. Rengjøringen vil antakelig gå over 3 dager ettersom det ikke er sluk i garasjen som kan ta unna vannet, det er kun drenering langs veggene. Vi vet ikke om det kommer flere tilbydere ennå. Frå nå blir det antakelig årlig rengjøring av garasjen.

Vi har serviceavtale for porten med Portexperten. Service gjennomføres 2 ganger i året. Det oppstod knirk i porten igjen etter forrige service.

Det kom spørsmål om det er kameraovervåking ved porten, det er ingen overvåking. Det er tidligere vurdert å bruke skiltgjenkjenning ved porten, det ble besluttet å ikke ta det i bruk.

Det har vært uønsket besøk i garasjen med innbruddsforsøk i perioden da døra ved porten ikke hadde fungerende lås. Det var kamera på et par Teslaer som fanget bilde av besøket.

Det er bevegelsessensor for ekstra sikkerhet ved porten, den ble installert fordi vi erfarte at flere biler ikke tok hensyn til det blinkende gule lyset når porten beveger seg. Bevegelsessensoren fungerer for bil. Styret har nå i ettertid testet om den fungerer for personer, det gjør den ikke. Den registrerte at det var person der i form av blått lys, men porten stoppet uansett ikke når den hadde begynt å lukke.

Det var is i nedkjøringen noen ganger i vinter. Det er sensor og timer som styrer driften, styret sjekker om det er noe som kan justeres før neste periode.

Årsmøtet tok styrets årsmelding til orientering.

8. Saker fra styret/seksjonseiere

Det har ikke kommet inn noen forslag fra andelseierne.

Styret har foreslått en endring i vedtektenes Pkt 2.1 :

I vedtektene står det at 1 parkeringsplass utgjør 2 eierandeler. I grunnboka er alle parkeringsplassene tinglyst med 3 eierandeler. Styret foreslår derfor å korrigere teksten i vedtektene slik at 1 parkeringsplass utgjør 3 eierandeler der også.

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

9. Godtgjørelse til styret for perioden 2025 – 2026

Det har ikke vært praktisert noen godtgjørelse til styret tidligere. Styret foreslår å fortsette med denne praksisen.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

10. Valg av styre

Styret har bestått av:

- | | |
|---------------------------|-------------------------------|
| ○ Leder Atle Monsås | Ikke på valg |
| ○ Rune Skaufel | Ikke på Valg |
| ○ Kirsten Solås | Ikke på Valg |
| ○ Kjell Arne Hansen | På valg, ønsker ikke gjenvalg |
| ○ Martin Furuvik Syversen | På valg, ønsker ikke gjenvalg |
| ○ Ingar Grytbakk | På valg, tar gjenvalg |

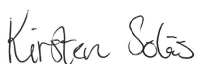
Styrets innstilling

- Claus Strand velges inn som nytt styremedlem for 2 år.

Claus ble enstemmig valgt.

Signature: 
Atle Monsås (Apr 15, 2026 15:45:50 GMT+2)
Email: atle.monsas@gmail.com

Signature: 
Tommy Sletta (Apr 14, 2026 22:44:17 GMT+2)
Email: tomsl@trondelagfylke.no

Signature: 
Email: kirsten.solas@sintef.no



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Keiseråsvegen 10

7081 SJETNEMARKA

5001/322/60/305/0/0

Rapportdato

25.06.2026

TG 0		7
TG 1		1
TG 2		0
TG 3		0
TG IU		0

KEISERÅSVEGEN 10 - 5001/322/60/305/0/0

Befaring utført den 23.06.2026 av:



Einar Richard Øverås
Witsø og Svea Takst AS

Innherredsveien 26
7042 Trondheim

+4790085616
einar@wstakst.no

Tømrersvenn og takstmann med 19 års erfaring fra byggebransjen.





Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2



Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU



Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

KEISERÅSVEGEN 10 - 5001/322/60/305/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med retningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Det kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

KEISERÅSVEGEN 10 - 5001/322/60/305/0/0



Øvrig info

Styll og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.



Om boligen

Adresse: Keiseråsvegen 10 , 7081, SJETNEMARKA

Matrikkel: 5001/322/60/305/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2023 Kilde: Eiendomsverdi.no

Tomt: 7 274.30 m²

Hjemmelshaver(e): Marianne Kjahl

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Leilighetsbygg oppført i fire etasjer over parkeringskjeller. Hovedkonstruksjon oppført i betong og tre. Utvendige fasader er kledd med teglsteinsforblending og fasadeplater. Flat takkonstruksjon tekket med takmembran. Vinduer med 3-lags glass. Det er heis i bygget.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Boligen er under 5 år gammel og det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og drenering er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.

KEISERÅSVEGEN 10 - 5001/322/60/305/0/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

Etasje 3			
BRA-i 59 m ²	BRA-e 5 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 10 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entré/gang, stue/kjøkken, bad og to soverom.	Beskrivelse av BRA-e Bod i kjeller.	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal Balkong.
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 64 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Bod i kjeller er medregnet som BRA-e i rapporten.

KEISERÅSVEGEN 10 - 5007/322/60/305/0/0



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

0**Bygningsdeler med TG 2****TG 2****0****Bygningsdeler med TG 3****TG 3****0****Bygningsdeler med TG IU****TG IU****1**

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Kommentar:

Det er ikke utført arbeider etter byggeåret.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Ikke fremlagt.

KEISERÅSVEGEN 10 - 5001/322/60/305/0/0

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggesgodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse datert 05.05.2023

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei



Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 3-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Balkongdør med 3-lags glass.

Ytterdør med brann/lyd klasse EI 30, 35dB

Innvendige dører av typen lettdører

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ verandadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.



Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Balkong

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger teknet?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Balkong oppført i en betong/stålkonstruksjon, med langsgående rekkverk av stål med glassfelt. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Det bemerkes to skruehull på vegg over vaskemaskin og hakk i flis på gulv foran toalett, vurderes kun å være av kosmetisk betydning.

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 25 mm totalt. Totalt måles en høydeforskjell på 30 mm.

Totalvurdering av overflater

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Sluket er av typen rustfritt stål.

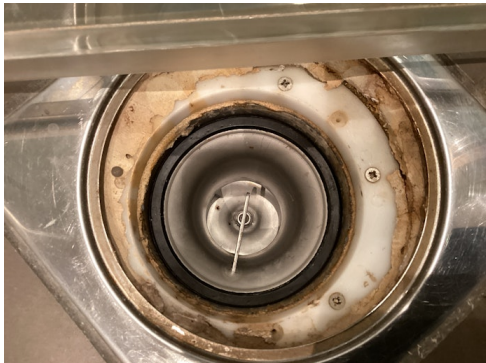
Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Bilde



Bilde av sluk.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0 

Kommentar:

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket. Etableringsåret ligger til grunn for tilstandsgraden.

Levetid:

! Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Mekanisk avtrekk, tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Kommentar:

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til avvik. Fordelerskap for tappevannet på vegg med drenerør og "siklemikk" ført ned fra skapet og ut i rommet.

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Ved forrige salg er det foretatt hulltaking i sjakt i bakkant av dusjsone i tilstøtende rom soverom. Vegger er oppført i en stålkonstruksjon slik at fuktsøk i treverk ikke lar seg utføre. Det er foretatt en visuell kontroll via hulltaking uten at det registreres tegn på svikt.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk**Kommentar:**

Badet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei



Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Fungerte ved enkel funksjonstest.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Ovennevnte vurderingspunkter legger til grunn tilstandsgraden for helhetsvurderingen. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist forhøyede fuktindikasjoner målt på fuktutsatte steder. (Foran oppvaskmaskin, oppvaskkum, inne i skapet til oppvaskkum). Det påvises ingen sopp, råte, svelling eller andre skader. Kjøkkenet vurderes å være i god stand.

Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.



Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:

Felles for blokken.

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Nei

Kommentar:

Varmtvann er felles for blokken, ikke videre vurdert.

Totalvurdering av VVS**Kommentar:**

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Stengekran for tappevannet er etablert i rørfordelerskap.

Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

På ny installasjon fra byggeåret.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Ukjent, felles for blokken ikke videre vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Øvrig info:

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

Bilde



Bilde av sikringskap.

9

Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slukkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slukkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?

Ja, denne er på 6 kg.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?

Ja.

Keiseråsvegen 10

Nabolaget Sjetnemarka østre - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

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

Skoler

Sjetne skole (1-10 kl.)	6 min
495 elever, 27 klasser	0.5 km
Tonstad skole (1-10 kl.)	16 min
494 elever, 27 klasser	1.3 km
Rosten skole (1-10 kl.)	5 min
411 elever, 30 klasser	2.5 km
Hårstad skole (1-7 kl.)	6 min
343 elever, 20 klasser	2.7 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.)	19 min
174 elever, 8 klasser	1.6 km
Kristen videregående skole - Trønd...	5 min
480 elever	2.6 km
Tiller videregående skole	6 min
580 elever, 30 klasser	2.8 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

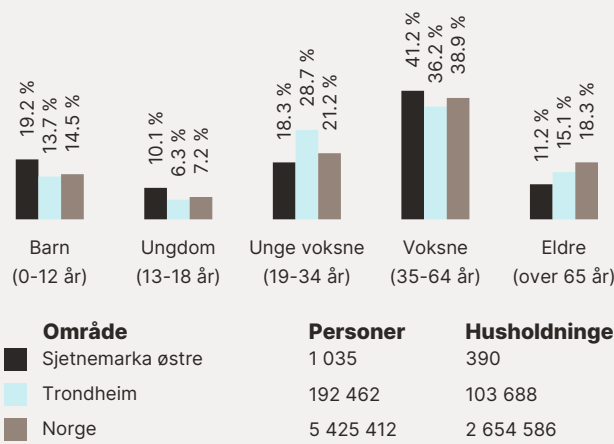


Kvalitet på skolene
Bra 75/100



Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Sjetne barnehage (1-5 år)	7 min
74 barn	0.6 km
Moltmyra barnehage (1-5 år)	14 min
77 barn	1.1 km
Fosseskansen barnehage (1-5 år)	14 min
27 barn	1.2 km

Dagligvare

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



Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

-  Støynivået
Lite støynivå 94/100
-  Trafikk
Lite trafikk 87/100
-  Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

Sport

-  Paul Skolemesters v. ballplass

6 min 

Ballspill0.5 km
-  Sjetnemarka balløkke

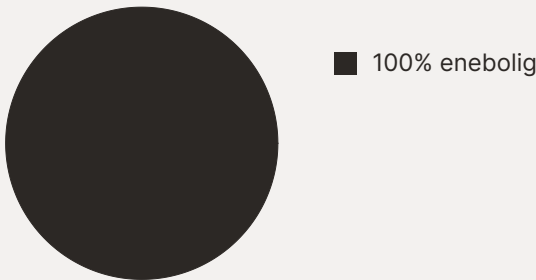
7 min 

Ballspill0.6 km
-  3T-Rosten

6 min 
-  Mudo Heimdal

6 min 

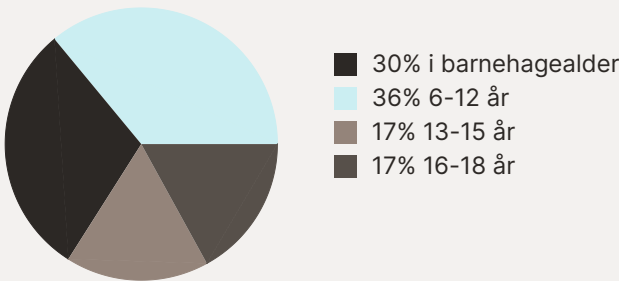
Boligmasse



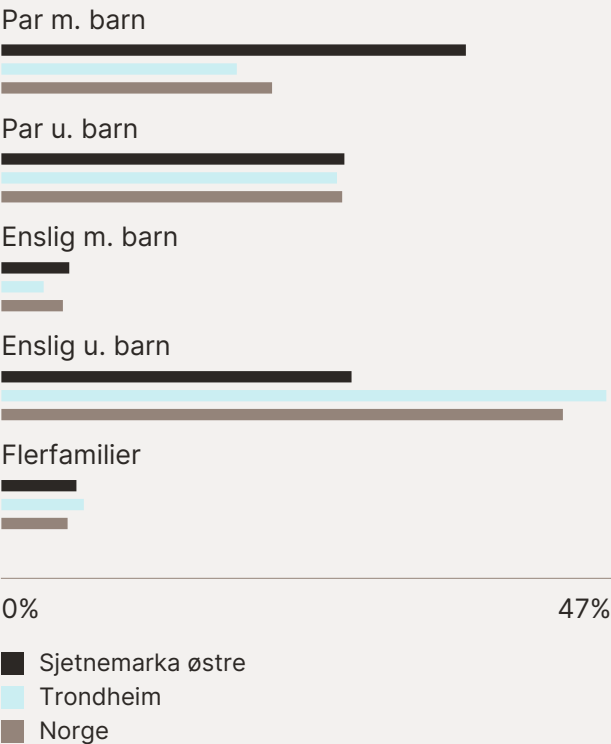
Varer/Tjenester

-  City Syd4 min 
-  Apotek 1 City Syd4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

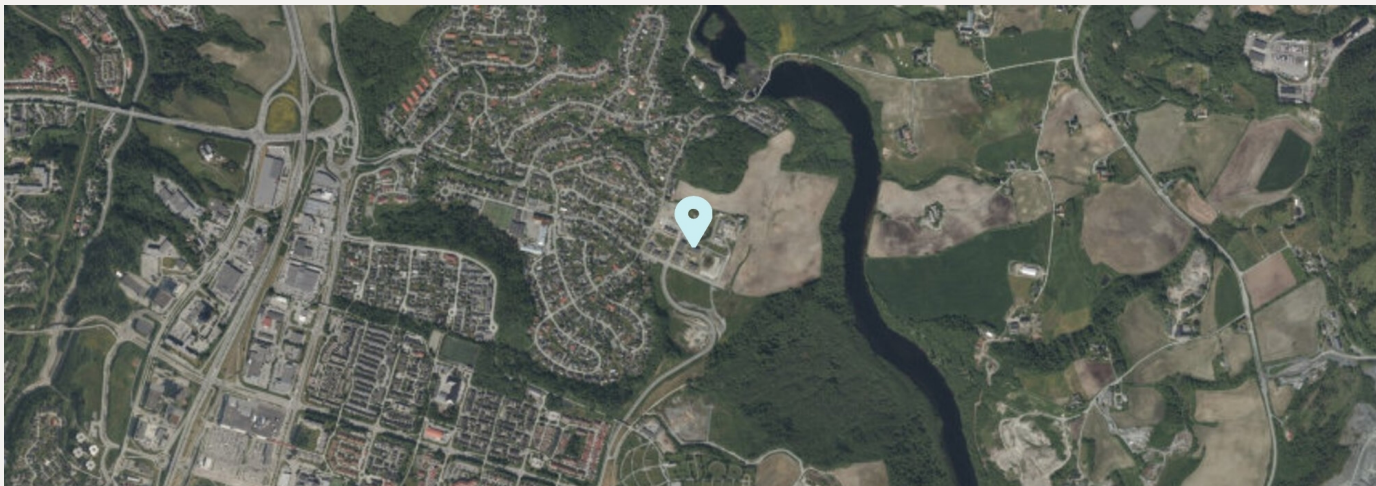


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Sjetneliv 1 onsdag 08.04.2026 kl. 18:00
Sted: Sjetne Bydelshus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Atle Monsås ble foreslått

Vedtak:

Valgt ble: Atle Monsås

1.2 Valg av sekretær

Kirsten Solås ble foreslått

Vedtak:

Valgt ble: Kirsten Solås

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

Tommy Sletta meldte seg

Vedtak:

Valgt ble: Tommy Sletta

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Deltakere ble registrert ved ankomst.

Vedtak:

Antall seksjonseiere med stemmerett: 20

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 20

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Bemerkninger til innkallingen: Noen har problemer med å finne innkallingen(e) i portalen. Det oppleves forvirrende og lite brukervennlig at innkalling til Sameiet og innkalling til Parkering ikke blir tilgjengeliggjort på samme måte. Noen har også problemer med å skrive ut agenda fra portalen.

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

Driftsresultatet for Sameiet var på kr 133 365,- og årsresultatet var på kr 165 963,- for 2025.

Egenkapital pr 31.12.2025 var på kr 1 252 542,-

Det er gjort en ekstraordinær overføring fra Sameiet Sjetneliv Parkering til Sameiet Sjetneliv 1 på slutten av året. Dette fordi mange av kostnadene for garasjesameiet for 2023, 2024 og 2025 er belastet Sameiet Sjetneliv 1. Totalt for perioden utgjør det kr 565 000,-. Med overføringen er egenkapital for de to enhetene nå mer riktig fordelt i forhold til påløpte kostnader.

Kostnadene mellom Sameiet Sjetneliv 1 og Sameiet Sjetneliv Parkering vil fra og med 2026 være riktig fordelt pr år.

Det ble redegjort i mer detalj om ulike driftsavtaler vi har totalt, inkludert de avtalene vi har "arvet" fra JM. Videre informasjon om bytte av avtaler for bl.a. forsikring og strøm, totale besparelser ifm bytte av strømvaktale for fellesområdene har utgjort ca 40.000,- i løpet av 2-3 vintermåneder i år.

Det kom spørsmål om totale kostnader for bruk av tjenestene fra Trøndervask. Styret hadde ikke totale kostnader på stående fot, det varierer også gjennom året bl.a. så varierer mengden sand som brukes til strøing. Vi har plukket ut noen eksempler for protokollføring nå. Eksempler fra mars -26: Sand: 2037, Matteskift: 4462, Vaktmester: 3750, Vintervedlikehold (brøyting og strøing): 8332. Eksempel fra august -25: Sommervedlikehold (gressklipp og stell av planter): 14582.

Avregning av vannforbruk blir rimeligere i år ettersom alle leilighetene nå har fått elektronisk avlesing med tilhørende enklere og billigere drift for Trondheim Kommune.

Det ble stilt spørsmål om hva posten løpende vedlikehold bestod av; det var først og fremst utbedring av garasjeport ved et par anledninger.

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Revisjonsberetning

Det var ingen kommentarer til revisjonsberetningen.

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

2.3 Disponering av resultat

Driftsresultatet for sameiet Sjetneliv 1 var på kr 133 365,-. Med finansinntektene var resultatet på kr 165 963,-

Vedtak:

Årets resultat disponeres som foreslått i resultatregnskapet.

3. Styrets årsmelding for 2025

Atle redegjorde for styrets årsberetning med utfyllende kommentarer.

Den nye strømkabelen mellom A og B er nå på plass, og dato for tilkobling er satt til 21. april med opprydding etter arbeidet 22. april. Berørte beboere vil oppleve utkobling av strømmen på dagtid, disse får detaljert informasjon ca en uke i forkant av tilkoblingen.

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

I budsjettet er det lagt inn et styrehonorar på kr

Styreleder kr 2 500,- pr mnd

Styremedlem kr 1 000,- pr mnd

Dette utgjør totalt kr 78 000,- for styreperioden 2025 - 2026.

Dette ligger godt innenfor rammen av det TOBB sier er normal godtgjørelse for styrearbeid i sameier på vår størrelse.

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 78 000,-

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Skitten blokk A - dårlig vask i lange tider

Innmeldt av; Julia Parthena Angelica Silvestedt Skjefstad

A - blokk forfaller på grunn av dårlig vasking. Blokk har vært skitten i minst et halvt år. Å bytte til trøndervask har ikke gjort noen ting noe bedre for å si det mildt. Er veldig misfornøyd med vaskingen. Det har også rent en brun oljete substans i heisen i A-blokk i lange tider. Denne vasker aldri renholderene vekk. Det er dog jeg som har fjernet dette når jeg kommer på å ta med en våtserviett på vei ut døren fra tid til annen.

Vedtak:

Styret tar med denne innmeldte saken og alle tilbakemeldinger på tilsvarende observasjoner og erfaringer gjennom året for alle blokkene til evalueringsmøte med Trøndervask etter endt vintersesong. Alle tjenestene fra Trøndervask blir evaluert.

Beboere kan gjerne sende bilder, filmer, kommentarer mm til styret for å styrke grunnlaget for klage og eventuell oppsigelse.

5.2 Parkering

Innmeldt av; Julia Parthena Angelica Silvestedt Skjefstad

Parkering på gjesteparkeringen av beboere er fortsatt et vedvarende problem. Anbefaler at det innføres regler på hvor lenge folk kan stå parkert og hvor ofte.

Vedtak:

Styret har ikke kapasitet til å påta seg mer oppfølgingsansvar i sameiet enn det som allerede påligger styret.

Det ble foreslått og vedtatt å etablere et parkeringsutvalg som utreder og legger fram et eller flere forslag til løsning for sameiet. Forslaget/forslagene legges fram for styret og kan behandles/vedtas i et ekstraordinært årsmøte.

Svein Riseth og Julia Parthena Angelica Silvestedt Skjefstad meldte seg til utvalget og ble valgt.

6. Valg

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:

Kjell Arne Hansen
Martin Syversen

Kjell Arne og Martin ønsker ikke gjenvalg.

Styret foreslår at det kan være tilstrekkelig å redusere fra 5 til 4 styremedlemmer nå etter at den mest turbulente oppstartsperioden for sameiet er overstått. Claus Erik Strand er forespurt og har takket ja til å stille.

Kjell Arne og Martin har vært med siden oppstart av sameiet og ble takket av for en solid innsats med en velfortjent blomst og applaus fra årsmøtet.

Det ble stilt spørsmål om sammensetningen av styret i og med at det nå vil være 4 styremedlemmer som har tilhold kun i A og C, og at det med det ikke lenger er noen fra B og D. Dette spesielt med tanke på de de største utfordringene med ventilasjonen er i D.

Styret har hatt en representant fra D hele tiden fram til nå, og både dette styremedlemmet og øvrige styremedlemmer har fulgt opp driftsproblemene i D tett uavhengig av egen blokktilhørighet.

Styret ønsket velkommen evt nye representanter fra B og/eller D om noen ønsket å styrke representasjonen, men ingen meldte seg på årsmøtet.

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble: Claus Erik Strand

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg:

Ingar Grytbakk

Ingar har sagt seg villig til å stille for en ny periode.

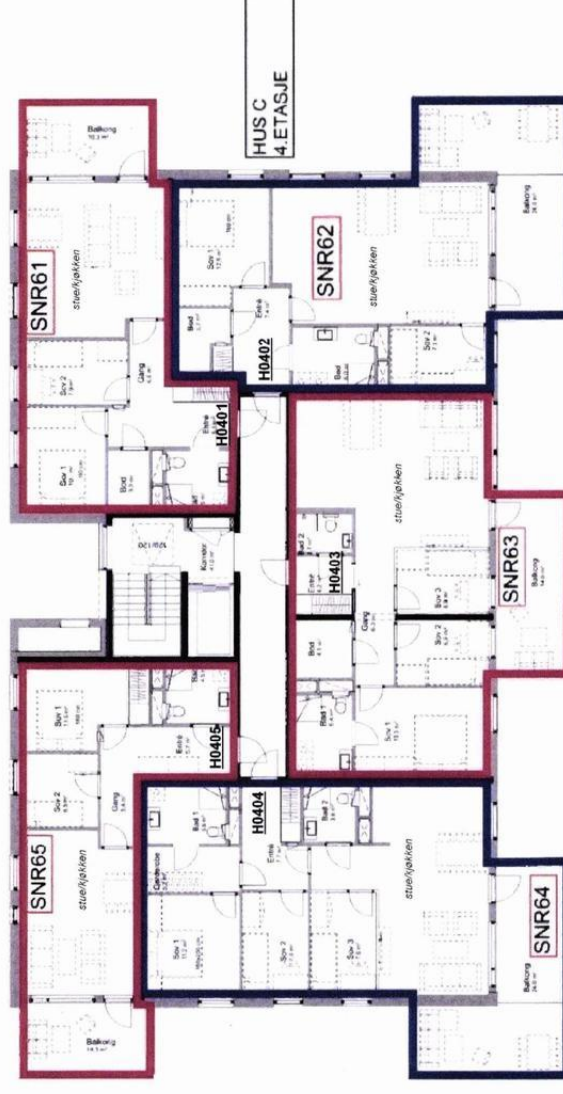
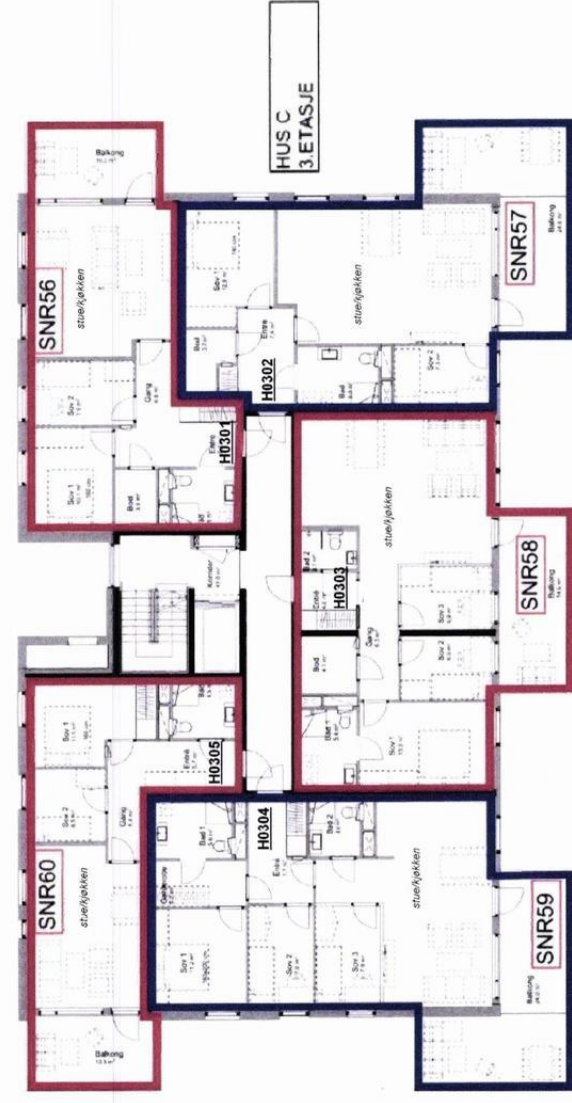
Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble: Ingar Grytbakk.

Protokoll for Sameiet Sjetneliv 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Atle Monsås (sign.)	13.04.2026
Sekretær	Kirsten Solås (sign.)	11.04.2026
Protokollvitne	Tommy Sletta (sign.)	13.04.2026





Eiendom:	Gnr: 322	Bnr: 305	Fnr: 0	Snr: 60
----------	----------	----------	--------	---------

Adresse:	Keiseråsvegen 10 7081 SJETNEMARKA
----------	--------------------------------------

Annen info:



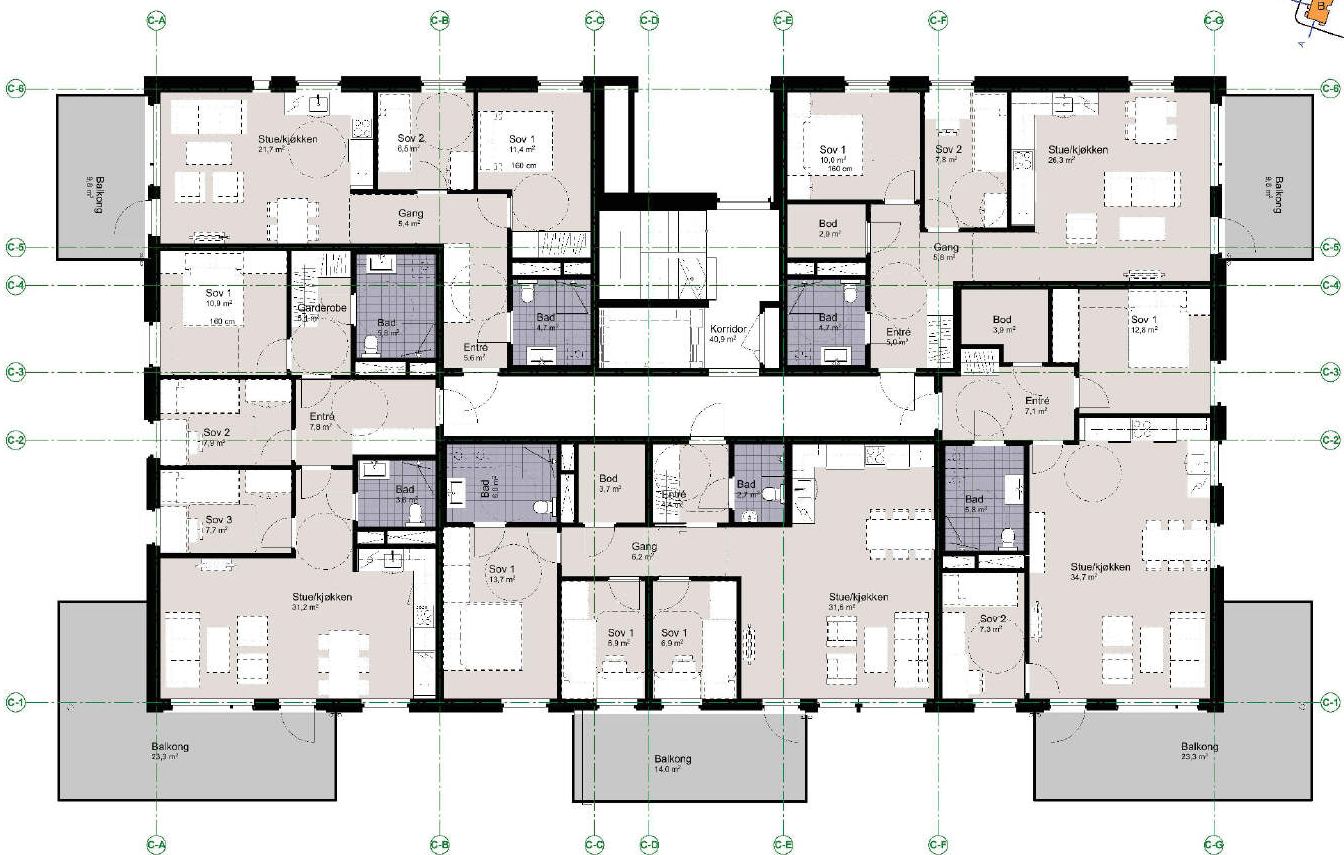
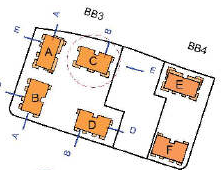
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Hekk		Teiggrense god nøyaktighet		Mast
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Taksprang		Veranda
	Flaggstang		Gjerde		Loddrett mur
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Byggetiltak
	Bolig		Bygning under bakken		Garasje og uthus
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Matrikelnummer
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Elv og bekk		Høydekurve
	Høydekurve		Gang- og sykkelveg		Veg
	Seksjonert grunneiendom		Eiendomsinfo		

LOKALISERINGSFIGUR



LEIL.FORDELING B83
 HUS A: 5 etasjer = 28 leil.
 HUS B: 3 etasjer = 10 leil.
 HUS C: 4 etasjer = 20 leil.
 HUS D: 3 etasjer = 15 leil.
 SUM 74 leil.

LEIL.FORDELING B84
 HUS E: 5 etasjer = 23 leil.
 HUS F: 3 etasjer = 18 leil.
 SUM 41 leil.





PKA ARKITEKTER AS

Brattørgata 5
7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Reza Raviz

Saksnummer
BYGG-20/89002
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
05.04.2024

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

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

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

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



Ansvarlig søker beskriver/begrunner tiltaket på denne måten:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Alt arbeid som gjenstod av eget arbeid på hus A-D i midl. brukstillatelse er utført.

Einaste som gjenstår for ferdigattest er opparbeidelse av park o_P2, utanfor vårt felt. Dette er eit rekkefølgekrav for å få ferdigattest på BB3 og BB4. Det vil derfor vere hensiktsmessig å vente med opparbeidelse av park o_P2 til BB4 ikkje har bruk for o_P2 lengre, som argumentert for i søknaden.

Reguleringsplan(r20140007) § 9 sier:

§9 REKKEFØLGEKRAV

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

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

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

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

Ny frist settes til 01/09/2027

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

Byggesakskontoret understreker at dette tiltaket må ha tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å tas i bruk. Byggesakskontoret forutsetter krav til ivaretagelse 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



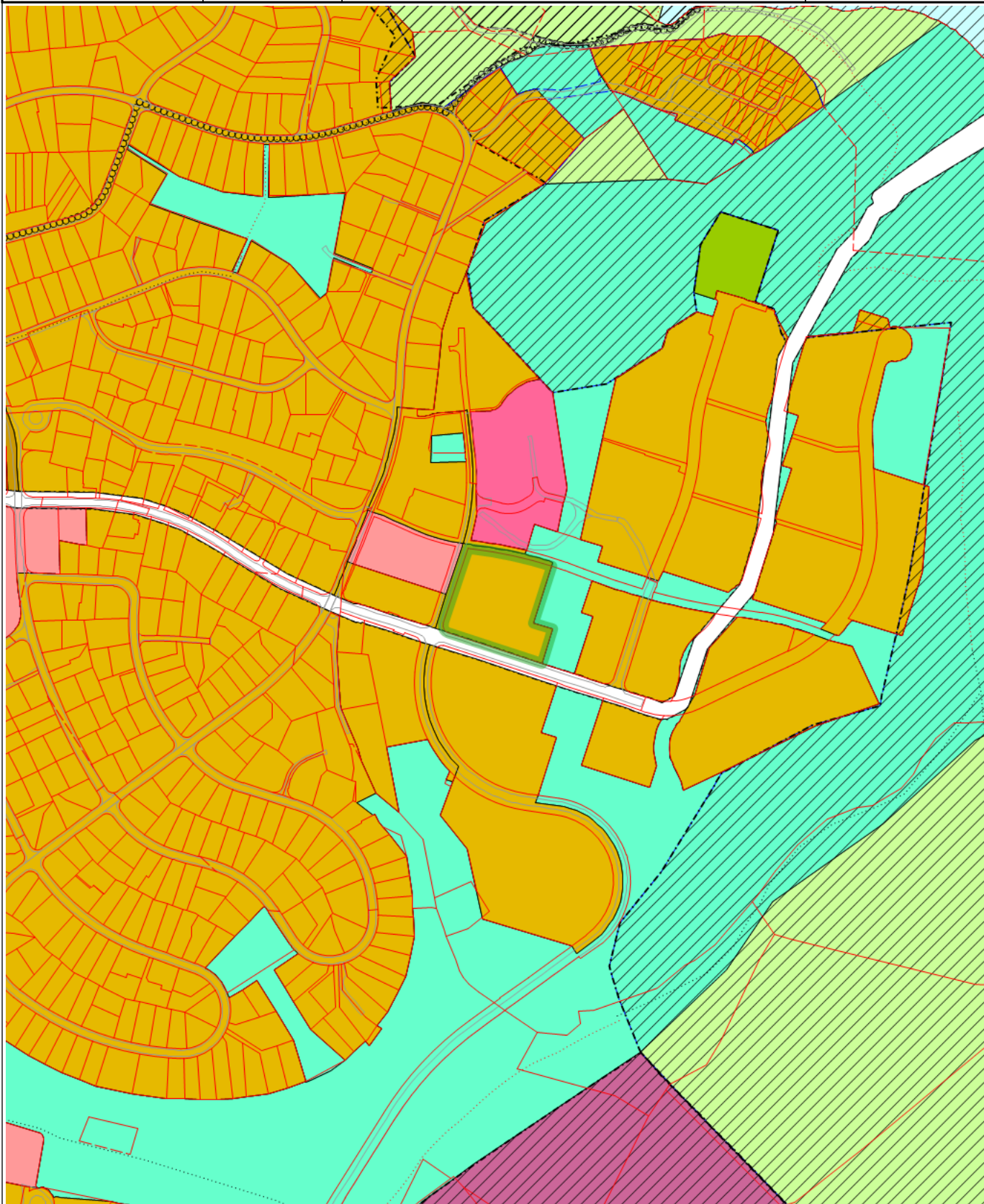
Trondheim

Kommuneplanens arealdel

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



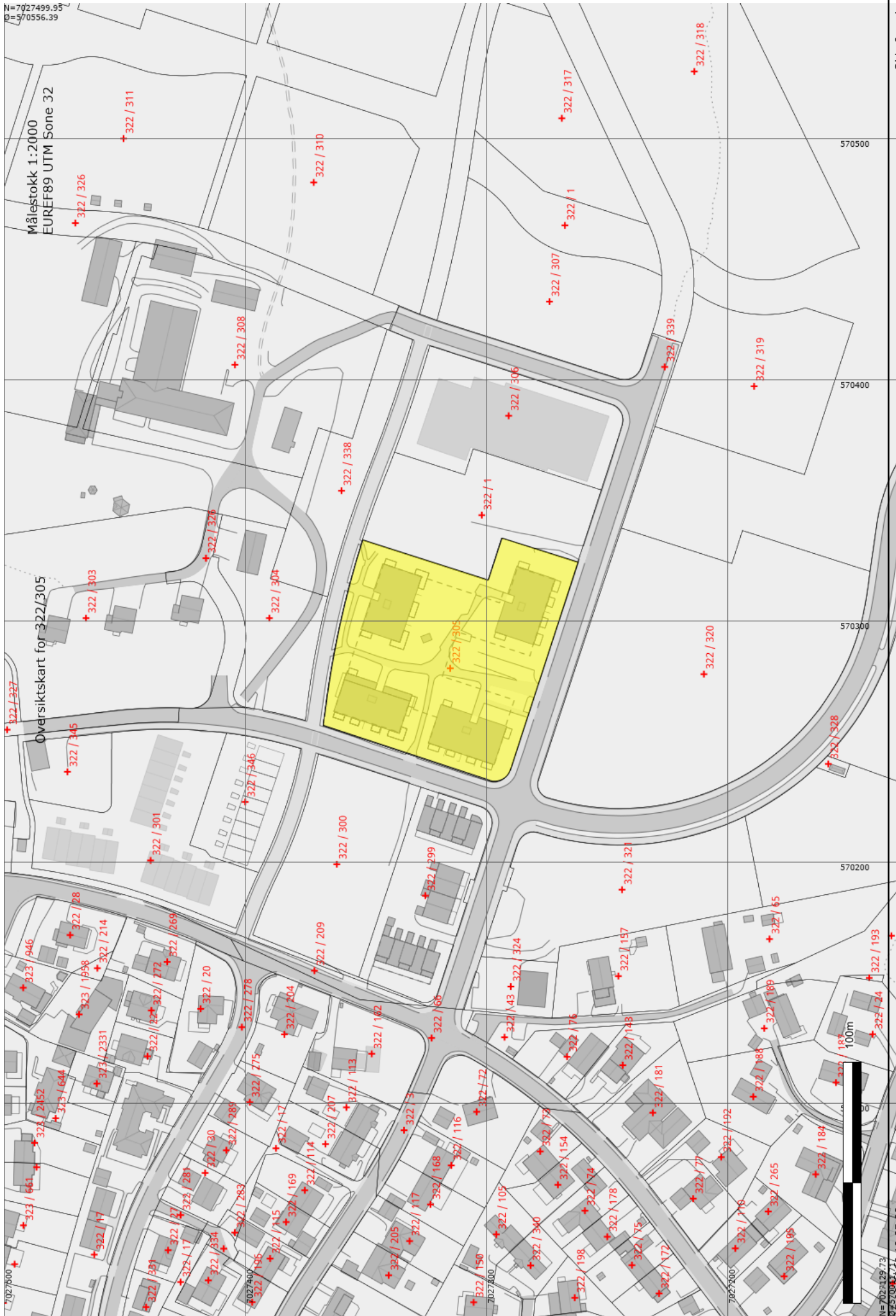
Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Eiendomsgrense fiktiv		Veg
	Område med innsigelse		Område for grunnvannsforsyning		Hensyn bevaring naturmiljø
	Hensyn bevaring kulturmiljø		Forbudsgrense vassdrag		Turveg / turdrag
	Framtidig turveg / turdrag		Hovedvegnett sykkel		Byggesone 1
	Byggesone 2		Byggesone 3		Offentlig eller privat tjenesteyting
	Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting		Idrettsanlegg		Grav og urnelund
	Blå/grønnstruktur		LNFR		Bruk og vern av sjø og vassdrag mm

N=7027499.95
E=570556.39



N=7027407.39
Ø=570420.22



N=7027222.29
Ø=570147.88

15.06.2026 10:35:32



Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:

Gnr: 322

Bnr: 305

Fnr: 0

Snr: 60

Adresse:

Keiseråsvegen 10
7081 SJETNEMARKA

Annen info:



Målestokk
1:1000



r20250020

Tegnforklaring

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



Per Knudsen Arkitektkontor AS

Brattørgt. 5
7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Selma Sahbegovic

Saksnummer
BYGG-20/89002
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
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

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.
- Brannetting 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.

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					
Forretningsførerhonorar		-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

Sameiet Sjetneliv 1 Parkering - Balanse 2023

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

Sted: _____, dato: _____

Daniel Standal Digernes
Leder

Björg Mari Folstad
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

Sameiet er etablert i 2023, så det finnes således ikke sammenlignbare tall fra 2022.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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:		
Årets resultat	342 124	0
Årets endring i disponible midler	342 124	0
Disponible midler i periodens slutt	342 124	0
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	342 124	0

Note 5 - UTESTÅENDE FORDRINGER

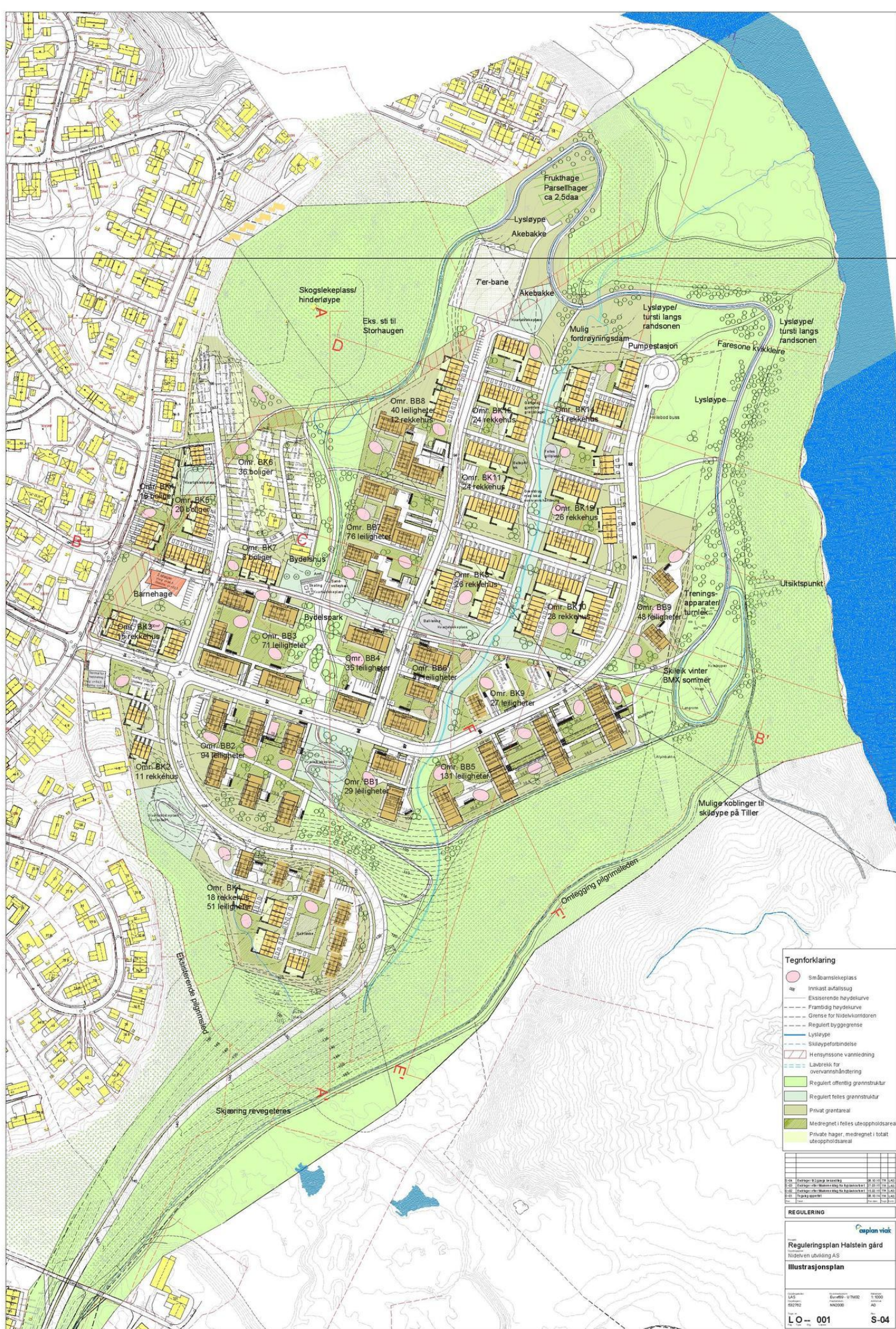
Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 6 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

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

Note 7 - EGENKAPITAL

	2023	2022
Årets resultat	342 124	0
Annen egenkapital 31.12	342 124	0
SUM EGENKAPITAL 31.12	342 124	0



Tegnforklaring

- Småbarnslekeplass
- Innkast avfallsog
- Eksisterende høydekurve
- Framtidig høydekurve
- Grense for Nivåkomiteen
- Regulert byggegrense
- Lysløype
- Skiløypeforbindelse
- Hensynssone vannledning
- Løveløp for overvannshåndtering
- Regulert offentlig grønnstruktur
- Regulert felles grønnstruktur
- Privat grøntareal
- Medregnet i felles uteoppholdsareal
- Private hager, medregnet i totalt uteoppholdsareal

Prosjekt	Utgitt	Rev.	Rev. dato	Rev. av
1-01	10.01.2011	1	10.01.2011	AS
1-02	10.01.2011	2	10.01.2011	AS
1-03	10.01.2011	3	10.01.2011	AS
1-04	10.01.2011	4	10.01.2011	AS
1-05	10.01.2011	5	10.01.2011	AS
1-06	10.01.2011	6	10.01.2011	AS
1-07	10.01.2011	7	10.01.2011	AS
1-08	10.01.2011	8	10.01.2011	AS
1-09	10.01.2011	9	10.01.2011	AS
1-10	10.01.2011	10	10.01.2011	AS

REGULERING

Reguleringsplan Halstein gård
Nivelven utvikling AS

Illustrasjonsplan

Utskriftsformat: A4
Utskriftsformat: A3
Utskriftsformat: A2
Utskriftsformat: A1
Utskriftsformat: A0

L001 S-04

