PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

PARALLELLEN 25

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Parallellen 25
7081 SJETNEMARKA

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2006
BRA:	74 m^2
BRA-i:	69 m^2
Rapportdato:	22.5.2026 (Gyldig til 22.5.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	11	3	0	0

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

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/43135

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	TG-2 er gitt med tanke på alder varmepumpe.
Varmtvannsbereder	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på varmtvannstank.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på membran/tettsjikt.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er satt inn trapp til loft, loftet er i utgangspunktet et fellesareal som er innlemmet i hoveddelen. Det er i følge selger vedtatt at det er gitt 30 års bruksrett på loftet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på dette.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
1.1.1970

Rapportdato
22.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Synnøve Nakken**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Marit Kristiansen**

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

Selger opptrer som representant for dødsbo og har ikke selv bebodd eller hatt løpende kjennskap til eiendommen. Det foreligger derfor begrenset informasjon om boligens tilstand, historikk, utførte arbeider, eventuelle feil/mangler, fuktskader, elektriske arbeider, våtrom, røranlegg eller øvrige forhold ved eiendommen.

Egenerklæringsskjemaet er i hovedsak ikke utfylt som følge av manglende kunnskap om eiendommen. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en grundig undersøkelse av boligen, herunder gjennomgang av tilstandsrapport og eventuell ytterligere teknisk vurdering før kjøp. Eiendommen selges slik dødsboet kjenner den, innenfor rammene av Avhendingsloven.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **If Forsikring**

Telefon: **91373377**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Parallellen 25, 7081 Sjetnemarka**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	323	Bruksnr:	2290	Festenr:	
Seksjonsnr:	40	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2006**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Bygningen, som er ei boligblokk, ble oppført i 2006 og er på 2 etasjer + kjeller og loft.
Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere består av tre.
Utvendige fasader er kledd med stående trekledning.

Taket har pult-taksform som er tekket med betongstein.
Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**66**	**61** Romfordeling: Entre, bod, bad, soverom, kjøkken og stue.	**5** Romfordeling: Sportsbod	**0**	**6**
Loft	**8**	**8** Romfordeling: Loftstue	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**74**	**69**	**5**	**0**	**6**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	16	8	8
Totalt m²	**16**	**8**	**8**

Kommentar til arealberegning

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

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

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er balkong med utgang fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Ytterdør i malt utførelse.	
Terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.3 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Valmet tak
Det er valmet takkonstruksjon.	

Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Det er innredet loftstue.	
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	**TG-1**

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**

Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Det er integrerte hvitevarer: kombinert kjøle og fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp
Det er montert komfyrvakt, det er noe ufaglært tilkobling på denne og det anbefales å få sjekket tilkoblingen av elektriker.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk avtrekk over kokesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det er satt inn trapp til loft, loftet er i utgangspunktet et fellesareal som er innlemmet i hoveddelen. Det er i følge selger vedtatt at det er gitt 30 års bruksrett på loftet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på dette.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Brannvarsler i tak og brannslukker.

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

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Det er avløpsrør av plast.

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

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system

Det er rør i rør system i boligen.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Fordelerskap er plassert på teknisk rom.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

El-skap med automatsikringer.

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Det anbefales å få elektriker til å sjekke tilkoblingen til komfyr og komfyrvakt, denne fremstår noe ufaglært utført.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Elektriker til å sjekke tilkobling komfyr og komfyrvakt.

6.9 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe

Det er montert varmepumpe på stue.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Varmepumpe er montert i 2015.

Når var siste service på anlegget?

Det er ukjent om det er utført service på varmepumpe. Varmepumpe er jevnlig renholdt.

Totalvurdering av varmesentral	**TG-2**

Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2005	
Størrelse	
198	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk i boenheten.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.12 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er flis på vegger, flis på gulv med varme og malt himling	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Det er plastsluk i dusjsonen.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Servantskap med servant, toalett, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk som styres via kjøkkenvifte.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Vannbåren varme

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 22.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Trondheim	Oppdragsnr.	114260198
Addresse	Parallellen 25		
Postnr.	7081	Sted	SJETNEMARKA
Selgers navn	Synnøve Nakken		
Selgers navn	Marit Kristiansen		

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

Avdødes navn:

Synnøve Nakken

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

MARIT KRISTIANSEN

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Når kjøpte du boligen?

22092023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Initialer selger:
M K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

if

Polise/avtalenr.:

5536855

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

Beskrivelse:

Sluk i bod ved bereder tørker lett ut må etterfylle vannlås

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

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

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

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vet ikke hvem som har endret hemsen og når, men den er endret fra loft til hems og det er satt inn en trapp. Dette blir sak under årsmøte i sameiet

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Vet ikke hvem som har gjort hva

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

vet ikke

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

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

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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 næringseiendom
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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

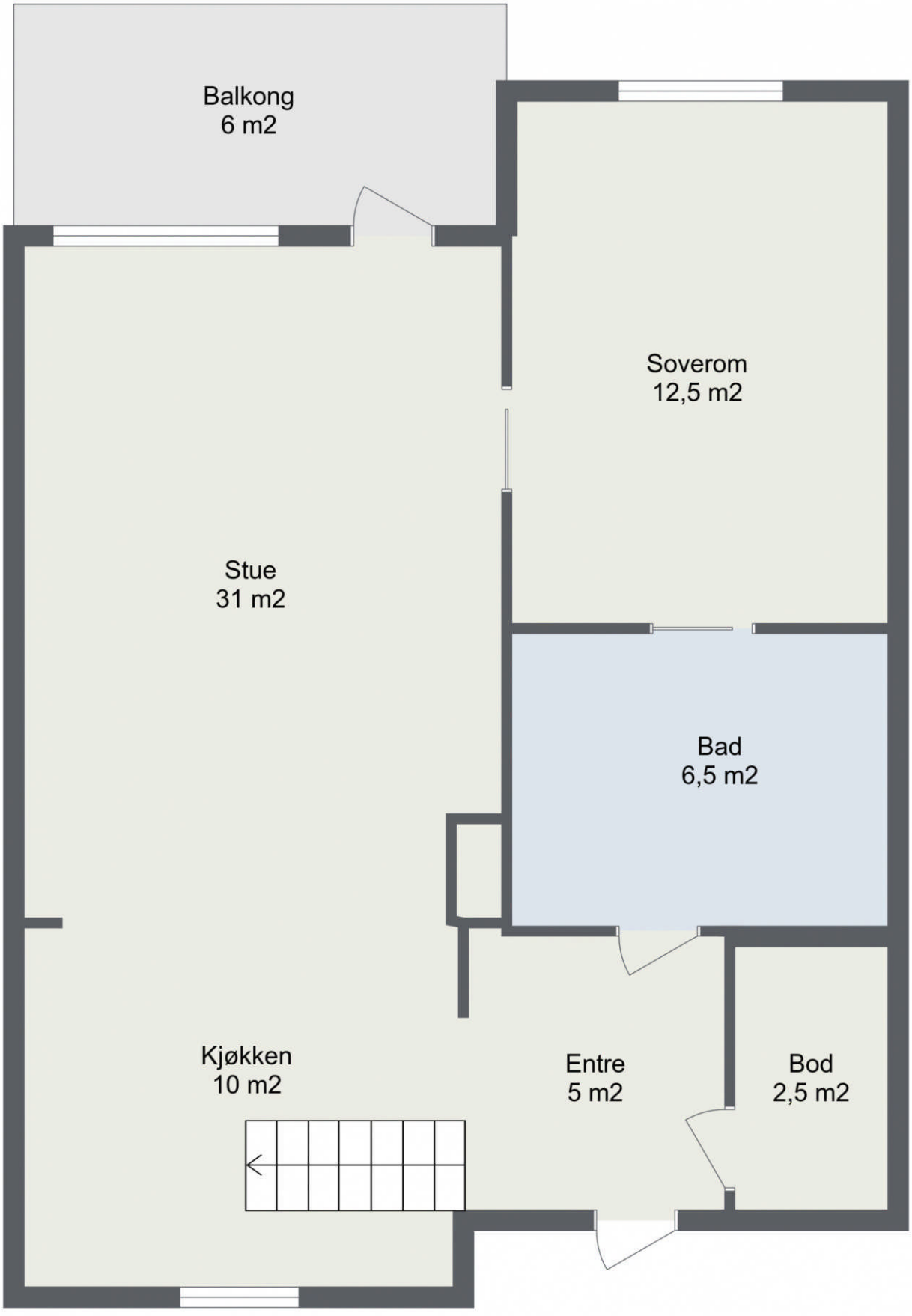
Dato 22.05.2026

Signert av *Marit Kristiansen*

Initialer selger:
M K

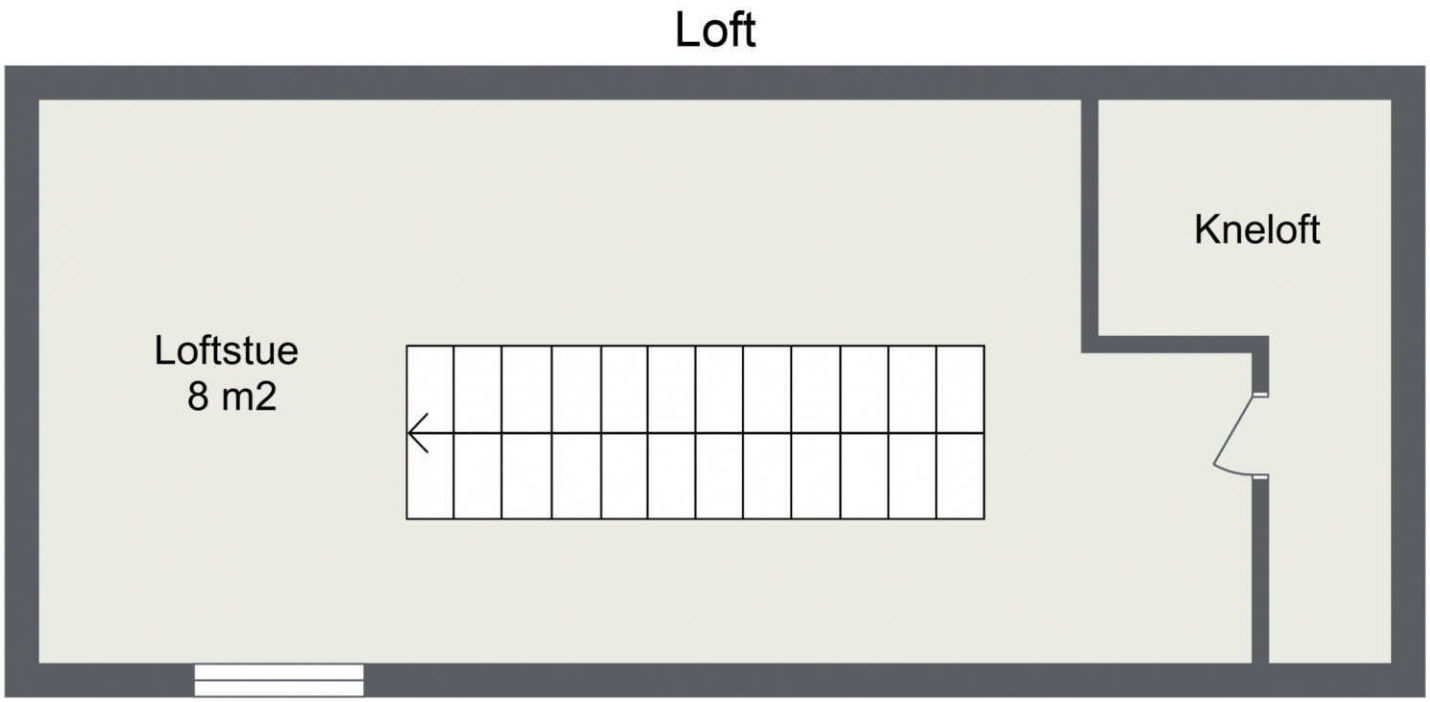
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2. Etasje



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

TAKST MIDT-NORGE



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

enova

Energiattest



Adresse **Parallellen 25, 7081 SJETNEMARKA**	
Dato for energimerking **25.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-301513**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **21063916**
Gårdsnummer **323**	Bruksnummer **2290**
Seksjonsnummer **40**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2006**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **69,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **69,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

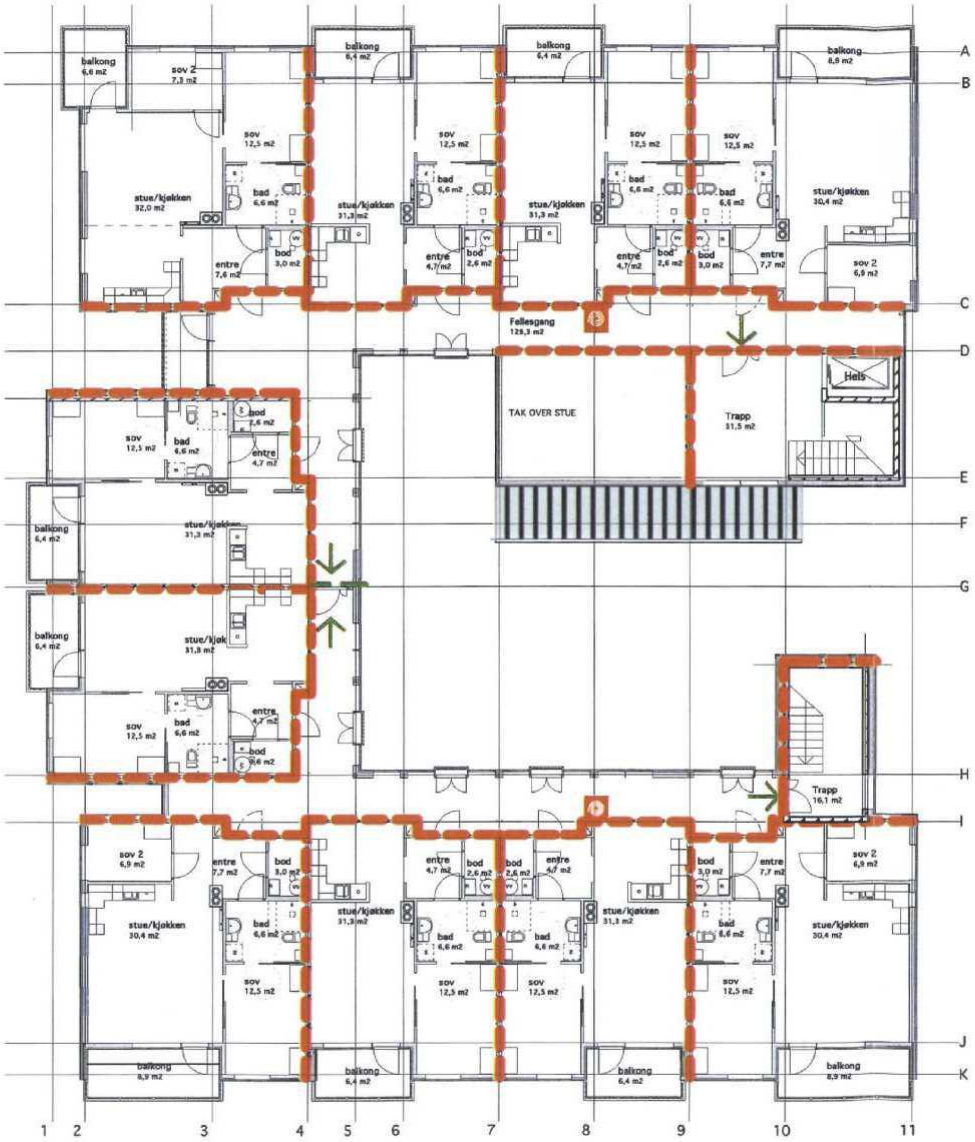
Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **127,94 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **133,79 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **9 700 kWh**

TEGNINGSNR.:	REV:
A112	



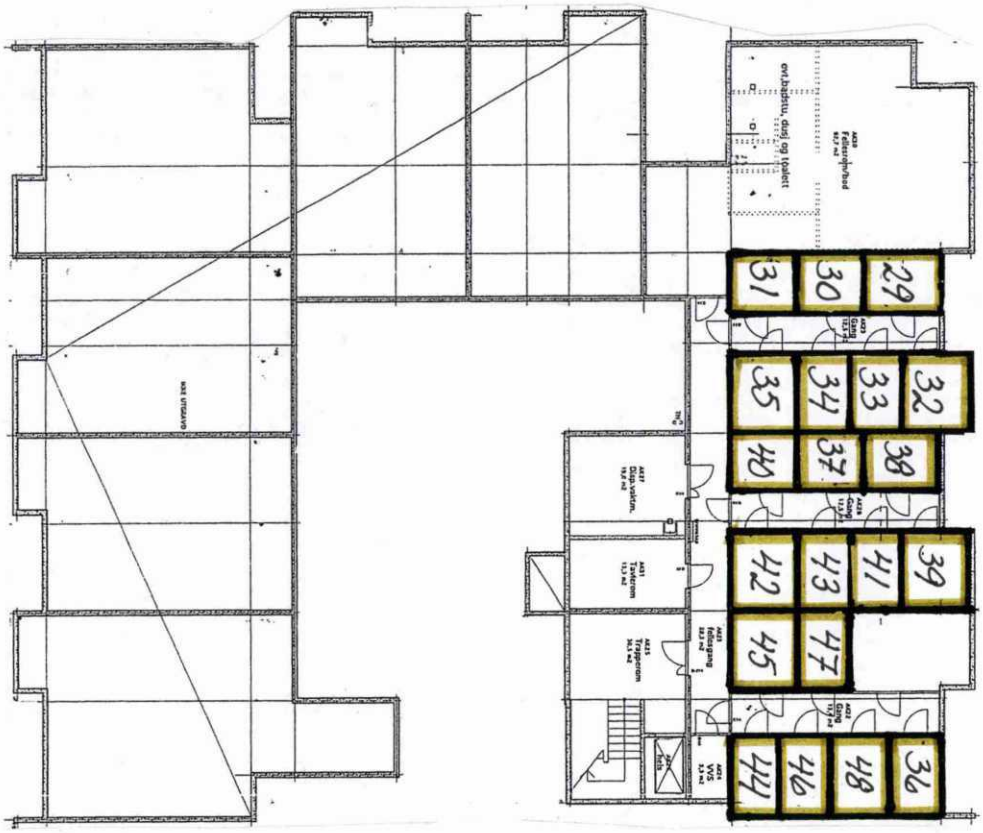
TEGNFORKLARING

- Rømningsvei/utgang
- EI 60
- EI 30
- EI 15C
- Brannslange
- Håndslokkeutstyr

TRONDHEIM KOMMUNE
Dis... og bygningsenheten
Saksnh. | Kopi til
- 2 FEB. 2005
Saksnr 05/04578 | Dokumnr: | Løpenr:
Vidares.til | Arkivkode | U.off.§

STJERN AS	SAKSBEH: EDW / TEGN: EDW / KONTROLLERT:
ELDREBOLIGER SJETNEMARKA (Eldreomsorg i tide)	MÅLESTOKK: 1:200 / DATO: 25.01.2005
ARKITEKT/PROSJEKTERINGSLEDELSE: ☐ Eggen Arkitekter AS	FASE: Rammesøknad
TEGNINGSNAVN: BOLIGER GRUPPE A, BRANNSKJEMA,PLAN 2.ETASJE	OPPDRAGSNR: 0301 / TEGNINGSNR: A112 / REV:

Parallellen 25



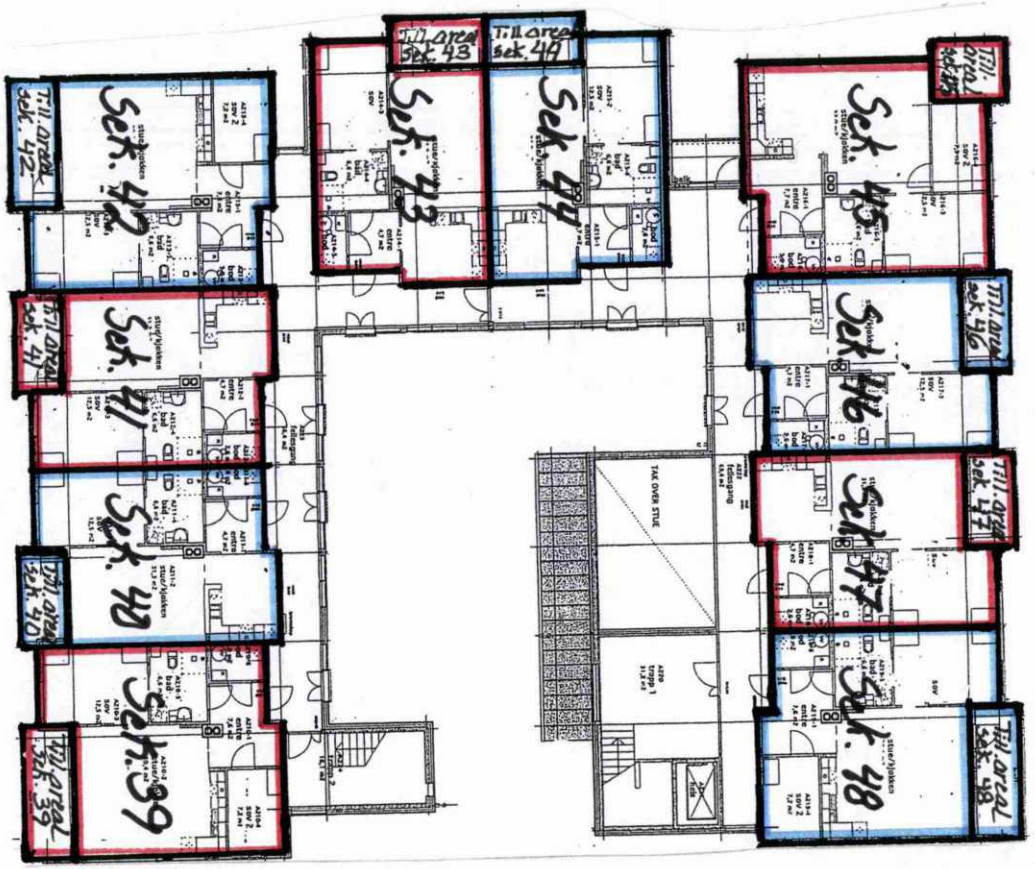
Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 323 Bnr. 2290
Seksjon nr.:
Felles

Tilleggsareal til seksjon:

Plan kjeller

side 5

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten



Parallellen 25

Plan 2. etg.

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 323 Bnr. 2290
Seksjon nr.: 39-40-41-42-43-44-45-46-47-48
Felles

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

side 4

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET

SJETNE PARK

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

Vedtatt.19.09.2006
Revidert: 20.05.2026

INNLEDENDE BESTEMMELSER

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er: SAMEIET SJETNE PARK

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

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

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

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

Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens areal i eiendommen.

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

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

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

§ 2 EIERFORHOLD

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

Den enkelte seksjonseier står fritt til å selge sin seksjon til den han eller hun måtte ønske.

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

§ 3 OPPLØSNING, ENDRING AV SAMEIET ELLER ENDRING AV VEDTEKTER

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

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

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

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

§ 4 RÅDERETT

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

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

Årsmøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.

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

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke – uten skriftlige godkjennelse brukes til ervervs – eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige seksjonseierne/boligenheten. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

Eksklusiv bruksrett til del av loftsareal (fellesareal)
Seksjonsnummer 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 og 28 i Bygg A og 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47 og 48 i Bygg B gis hver for seg eksklusiv bruksrett til særskilte deler av sameiets felles loftsareal, slik dette er angitt og avgrenset på vedlagte plantegning merket «Eksklusiv bruksrett loft Bygg A– seksjon 15-28» og «Eksklusiv bruksrett loft Bygg B– seksjon 39-48», datert 29.04.2026;
Plantegningen vedlegges som bilag til vedtektene og anses son en del av disse.

De eksklusive bruksrettene gjelder frem til 31.12.2055 og er knyttet til de spesifiserte eierseksjonene. Bruksretten følger seksjonen ved eierskifte.
Loftarealet forblir sameiets fellesareal i eierseksjonslovens forstand.

Det eksklusive arealet kan kun benyttes til lagringsformål og/eller som oppholdsrom forutsatt at bruken til enhver tid er i samsvar med offentligrettslige krav, herunder plan- og bygningslovgivning samt brann- og sikkerhetskrav.

Enhver bruksendring eller bygningsmessig tilpasning forutsetter nødvendige offentlige tillatelser og skriftlig forhåndssamtykke fra sameiet ved styret.

Seksjonseier med eksklusiv bruksrett har fullt ansvar for vedlikehold av det aktuelle arealet som er omfattet av eksklusiv bruksrett, og for eventuelle skader eller ulemper som følger av bruken.
Sameiet beholder ansvaret for bygningens bærende konstruksjoner, yttertak og felles tekniske installasjoner.

Styret har rett til adgang til loftsarealet når dette er nødvendig for tilsyn, kontroll, vedlikehold, reparasjon eller avverging av skade. Adgang skal så langt mulig varsles i rimelig tid, med mindre situasjonen krever umiddelbar tilgang.

Seksjonseiere med eksklusiv bruksrett er ansvarlige for å dekke kostnader til drift, vedlikehold, reparasjon og eventuelle utskiftninger som knytter seg til det aktuelle arealet, i den utstrekning kostnadene kan henføres direkte til bruksretten.
Slike kostnader behandles som felleskostnader i sameiet, men fordeles og belastes kun de seksjoner som har eksklusiv bruksrett til arealet. Fordelingen skjer likt mellom rettighetshaverne.
Sameiet forestår innkreving av kostnadene som en del av de ordinære felleskostnadene. Betalingsplikten følger seksjonen og gjelder også ved eierskifte.
Styret avgjør i tvilstilfeller om en kostnad kan henføres til areal med eksklusiv bruksrett, og hvordan kostnaden skal fordeles innenfor rammen av denne bestemmelsen.

Alle seksjonseiere i første etasje i sameiet med utvidelse av (større) veranda, gjort i 2006, godkjennes for fortsatt bruk.

Rettighetshaver svarer også for kostnader som følge av skader eller ekstraordinær slitasje som skyldes bruken av arealet.

Kostnader som gjelder bygningsdeler eller installasjoner av konstruktiv eller felles teknisk karakter, bæres av sameiet i samsvar med ordinær fordeling av felleskostnader, med mindre annet følger av ufravikelig lov.

§ 5 PARKERING

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

Parkerings bestemmelser gjeldende fra 1.5.2025

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

2) Uteparkering på gjesteplasser: (gjelder for gjester og håndverkere)
   Fritt i 3 timer.
   Med oblat: MAX 24 timer.

Ved behov for lengere tid, kan styret innvilge dette.

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

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

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

6) Retningslinjer for tildeling av parkeringsplasser i tun A:

Kriteriene har følgende rekkefølge:

1) Behovsprøving: Kan være på grunnlag av helsemessige årsaker

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

3) Ansiennitet: den med høyest ansiennitet forfordeles

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

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

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

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

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

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

Kostnader parkering:
Parkeringskjeller TUN B:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Man skal parkere innenfor det oppmerkede området for sin parkeringsplass.

ÅRSMØTET

§ 6 OM ÅRSMØTET OG INNKALLING

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

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

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

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

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

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

§ 7 ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

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

§ 8 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

§ 9 STEMMERETTSREGLER

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

§ 10 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

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

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

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

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

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

§ 11 GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

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

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

Ordinært årsmøte skal:

- velge møteleder
- godkjenne innkalling og dagsorden
- registrere fremmøte

- velge en til å føre protokoll
- velge stemmetellere
- velge møteleder og minst en seksjonseier til å signere protokollen

STYRET

§ 12 STYRET

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

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

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

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

§ 13 STYRETS KOMPETANSE

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

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

Årsmøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

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

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

§ 14 OM STYREMØTET

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

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

HABILITETSREGLER

§ 15 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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

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

ANSVAR OG KOSTNADSFORDELING

§ 16 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE/BEBOERE

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

§ 17 REVISJON OG REGNSKAP

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 18 FORRETNINGSFØRER

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

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

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

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

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

§ 19 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.
Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen.

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

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

§ 20 VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

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

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.

Utvendige arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte eier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.

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

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

§ 21 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

Det skal søkes styret for følgende tiltak:

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

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

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

§ 22 FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

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

§ 23 AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

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

MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

§ 24 MISLIGHOLD

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

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

§ 25 FRAVIKELSE

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

FORHOLD TIL EIERSEKSJONSLOVEN

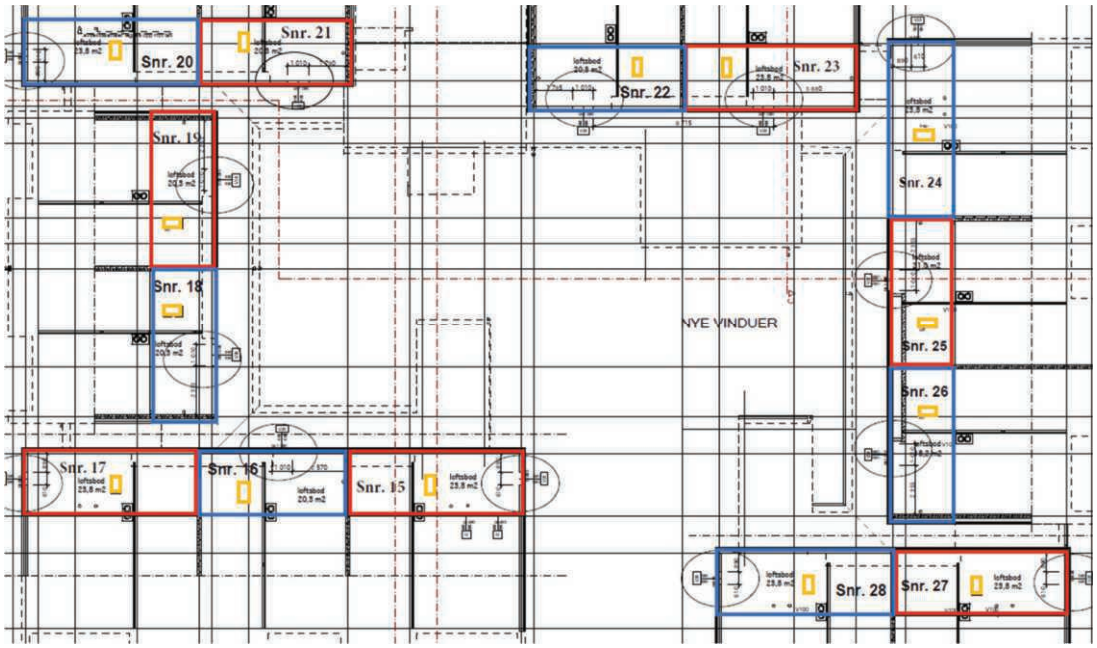
§ 26 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 til anvendelse.

Eksklusiv bruksrett loft
Bygg A

Seksjon 15-28

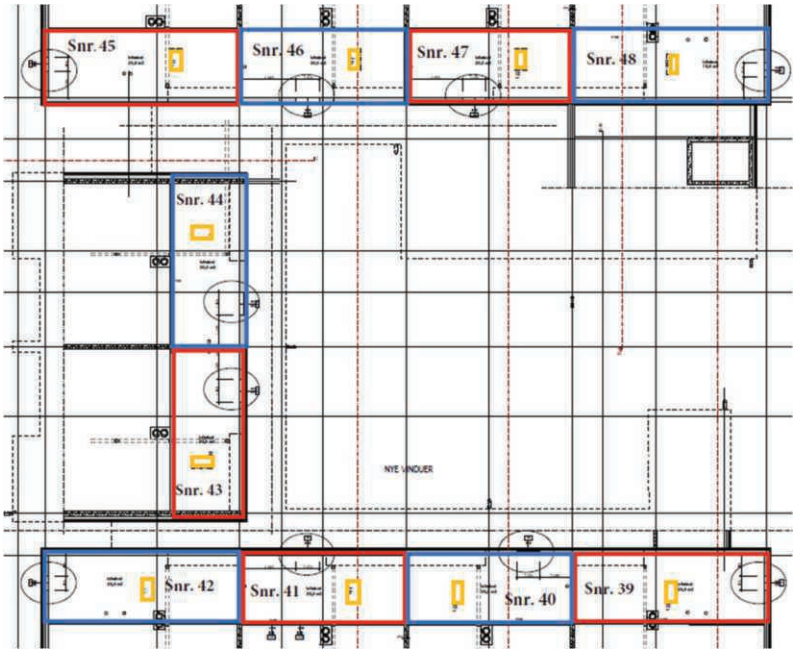
29.04.2026



Eksklusiv bruksrett loft
Bygg B

Seksjon 39-48

29.04.2026



HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET SJETNE PARK

Vedtatt: 19.09.2006
Revidert 28.04.2021

VELKOMMEN TIL SAMEIET SJETNE PARK

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

ANSVAR - OMFANG

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

SIKKERHET - LÅSING

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

VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT

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

BRUK AV LEILIGHETEN

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

FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG

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

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

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

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

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

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

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

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

***

kjeldsberg

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Sjetne Park

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

Til behandling foreligger:

Sak:

1. Konstituering

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

2. Årsregnskap 2024

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

3. Godkjenning av styrets honorar for perioden

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

4. Forslag til endring i vedtektene punkt «Parkering»

Parkerings bestemmelser gjeldende fra 1.5.2025

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

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

5. Valg

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

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

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

Se valgkomitéens innstilling vedlagt.

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

Med vennlig hilsen
styret i Sameiet Sjetne Park

FULLMAKT

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

Fullmakten leveres møteleder før oppstart av møtet.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER:

Navn eier: _____

Fødselsdato: _____

Adresse: _____

Leilighetsnummer: _____

Gir herved fullmakt til:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

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

_____ _____

Sted/Dato Eiers underskrift

BankID Signing
Asbjørn Melhus
2025-04-04

BankID Signing
Tore Glørstad
2025-04-04

BankID Signing
Einar Myhren Berg
2025-04-04

BankID Signing
Gunnar Sundland
2025-04-04

Sameiet Sjetne Park

2024

kjeldsberg
BOLIGFORVALTNING

Resultatregnskap

Sameiet Sjetne Park
Alle beløp i NOK

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

Balanse pr 31. desember

Sameiet Sjetne Park
Alle beløp i NOK

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

TRONDHEIM,
Styret for Sameiet Sjetne Park

Asbjørn Melhus
Styrets leder

Gunnar Sundland
Styremedlem

Einar Myhren Berg
Styremedlem

Tore Glørstad
Styremedlem

Sameiet Sjetne Park
Noter til regnskapet 2024

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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

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

Inntekter
Leieinntekter faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Note 2 Gevinst salg av areal

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

Note 3 Antall ansatte, godtgjørelser

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 0

Ytelser til ledende personer

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

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

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

Revisor

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

Note 4 Vedlikehold/ drift

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

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

Note 5 Andre avsetninger for forpliktelser

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

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

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

Note 6 Bankinnskudd

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

Note 7 Egenkapital

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

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

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

Note 8 Varige driftsmidler

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

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

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

Note 9 Disponible midler

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

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

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

+47 73 87 69 00
www.deloitte.no

Til årsmøtet i Sameiet Sjetne Park

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Trondheim, 4.april 2025
Deloitte AS

Mette Estenstad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Uavhengig revisors beretn...24 Sameiet Sjetne Park

Name	Date
ESTENSTAD, METTE	**2025-04-04**

Identification

bankID ESTENSTAD, METTE

SIGNICAT

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

Parkerings bestemmelser gjeldende fra 1.5.2025

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

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

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

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

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

6) Retningslinjer for tildeling av parkeringsplasser i tun A:

Kriteriene har følgende rekkefølge:

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

Budsjett 2026

Sameiet Sjetne Park

Alle beløp i NOK

	Budsjett		Virkelig	
	2026	2025	Regnskap pr august 2025	Regnskap 2024
Felleskostnader	1 348 490	1 289 890	859 928	1 244 364
Leieinntekter	75 900	75 900	50 600	69 490
Inntekter Fellesavtale TV og bredbånd	301 000	264 600	176 400	248 832
Gevinst salg av leilighet/ areal	0	0	0	188 500
Sum inntekter	**1 725 390**	**1 630 390**	**1 086 928**	**1 751 186**
Diverse lønn og andre godtgjørelser	68 460	68 460	68 460	0
Revisjonshonorar	15 200	14 200	14 170	13 260
Forretningsførerhonorar	150 500	143 500	105 417	137 810
Andre honorarer og kontingenter	0	0	719	17 351
Kommunale avgifter og renovasjon	6 000	6 000	3 039	8 732
Administrasjons- og møteutgifter	22 000	21 000	3 344	19 303
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg	151 680	142 580	80 988	92 663
Vakthold/ alarm/ internkontroll	60 000	51 000	60 805	67 855
Vaktmestertjenester/ vedlikehold grøntarealer	272 800	261 500	216 577	275 296
Renhold/ matteservice	160 150	141 800	129 663	134 728
Vedlikehold/ drift	68 000	59 600	31 791	127 834
Energikostnader	60 000	70 000	28 733	62 105
Fellesavtale TV og bredbånd	301 000	264 600	245 013	251 718
Forsikring	129 600	126 150	85 425	119 741
Avsetning framtidig vedlikehold	250 000	250 000	166 667	223 134
Gebyr og bankomkostninger	10 000	10 000	3 175	10 464
Sum driftskostnader	**1 725 390**	**1 630 390**	**1 243 986**	**1 561 993**
Driftsresultat	**0**	**0**	**-157 058**	**189 193**
Finansinntekter og -kostnader				
Renteinntekter	0	0	0	55 471
Finansresultat	**0**	**0**	**0**	**55 471**
Resultat	**0**	**0**	**-157 058**	**244 664**
Overføringer				
Avsatt til annen egenkapital	0	0	0	255 540
Sum overføringer	**0**	**0**	**0**	**255 540**

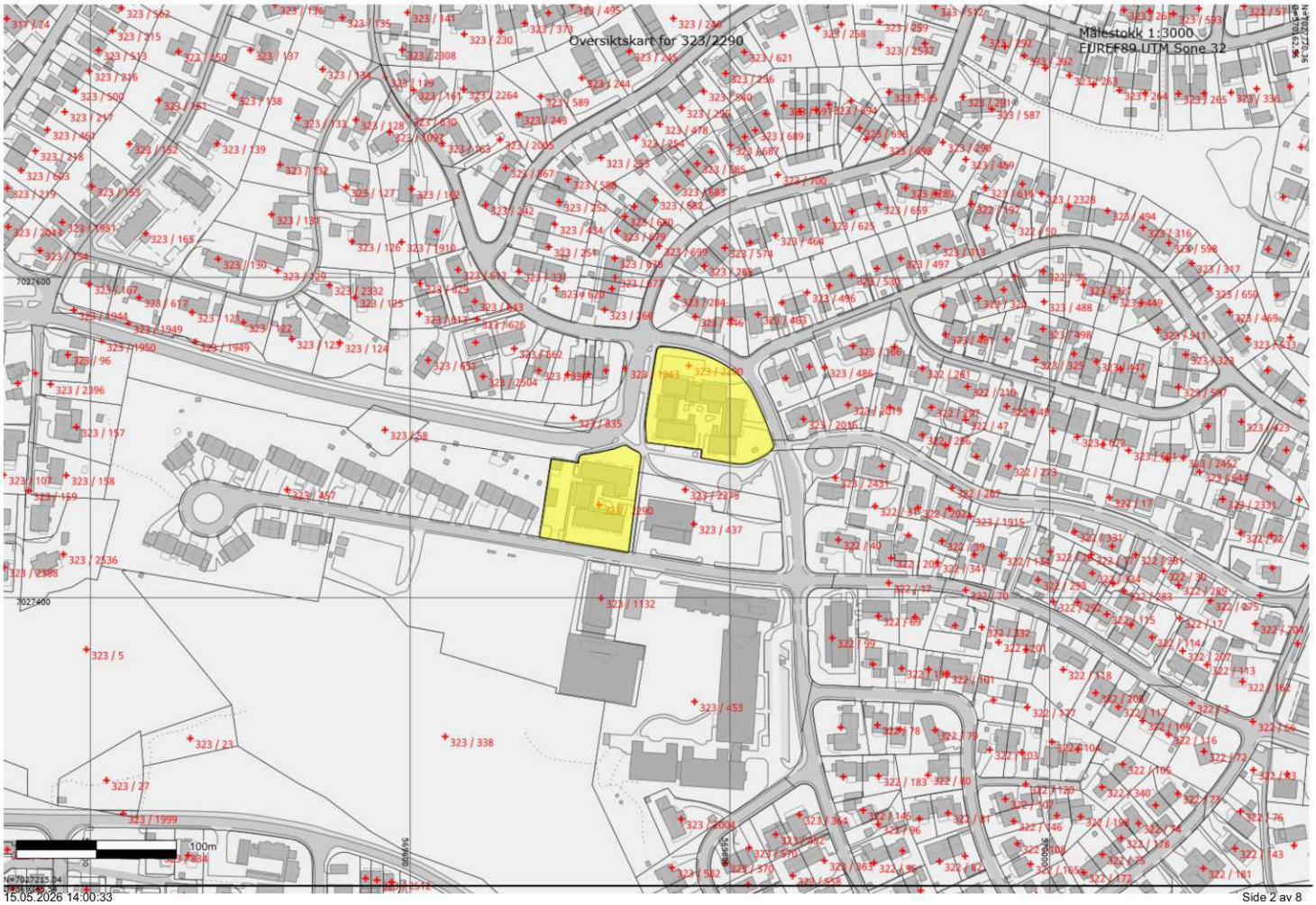
Trondheim

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**323**	**2290**	**0**	**40**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.

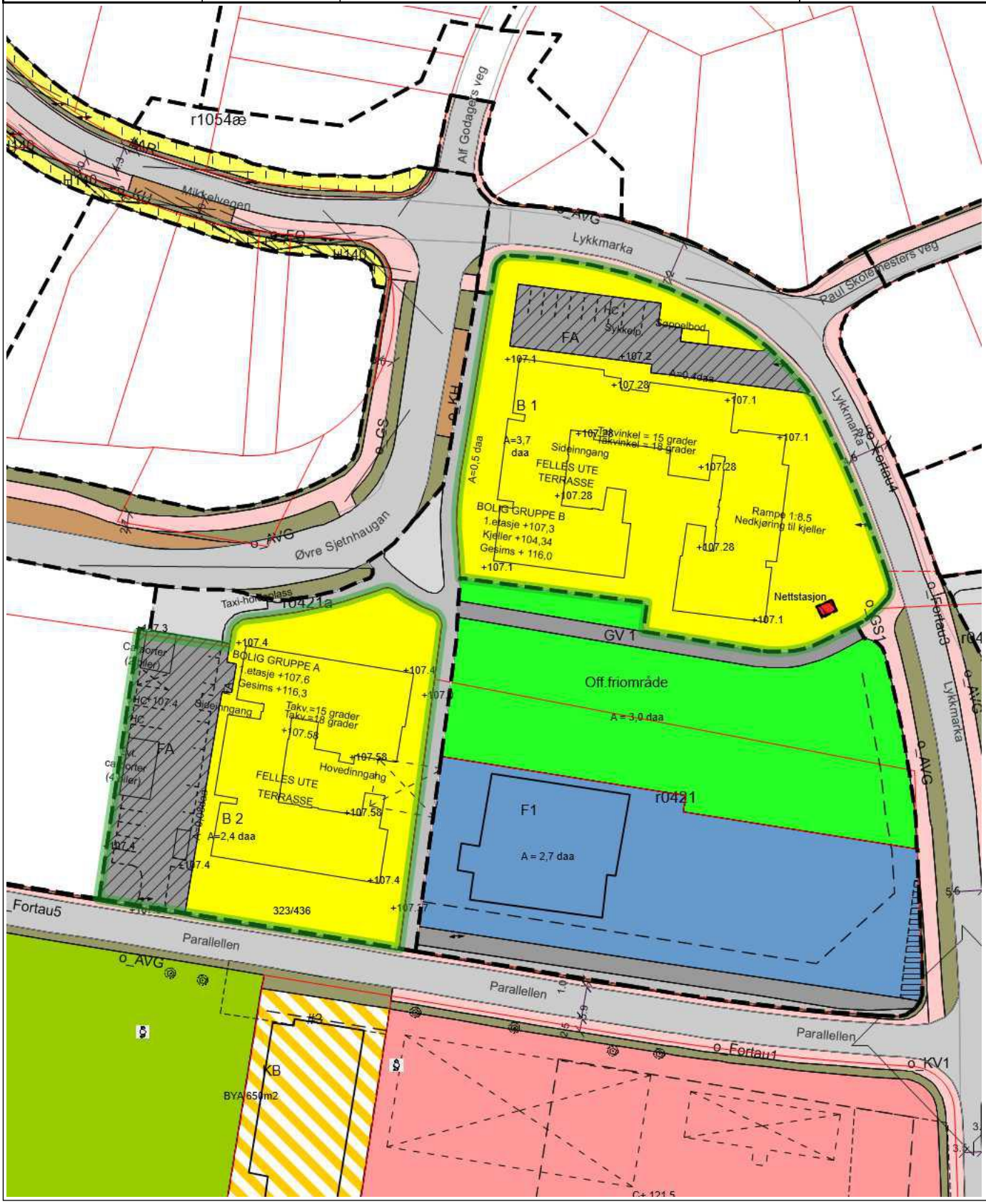

Oversiktskart for 323/2290
Målestokk 1:3000
EUREF89 UTM Sone 32
100m

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 323	Bnr: 2290	Fnr: 0	Snr: 40
Adresse:	Parallellen 25 7081 SJETNEMARKA			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 323	Bnr: 2290	Fnr: 0	Snr: 40
Adresse:	Parallellen 25 7081 SJETNEMARKA			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

R 421a

Arkivsak:04/24930

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL SJETNEMARKA ELDREBOLIGER, BEBYGGELSESPLAN

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

§ 1 AVGRENSNING

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

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

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

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan

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

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

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

3.2 Rekkefølgebestemmelser

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

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

§ 4 BYGGEOMRÅDER – OMRÅDE FOR BOLIGER

4.1 Arealbruk
Området skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

5.1 Offentlige trafikkområder skal opparbeides som vist i plankartet.

§ 6 FELLESOMRÅDER – FELLES AVKJØRSEL/PARKERING

6.1 Fellesområde skal være felles for hele planområdet.

Bygningsrådets møte av 14.12.2004 er som følger:
VEDTAK:

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

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

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

Nytt pkt. 3.3 i rekkefølgebestemmelsene:

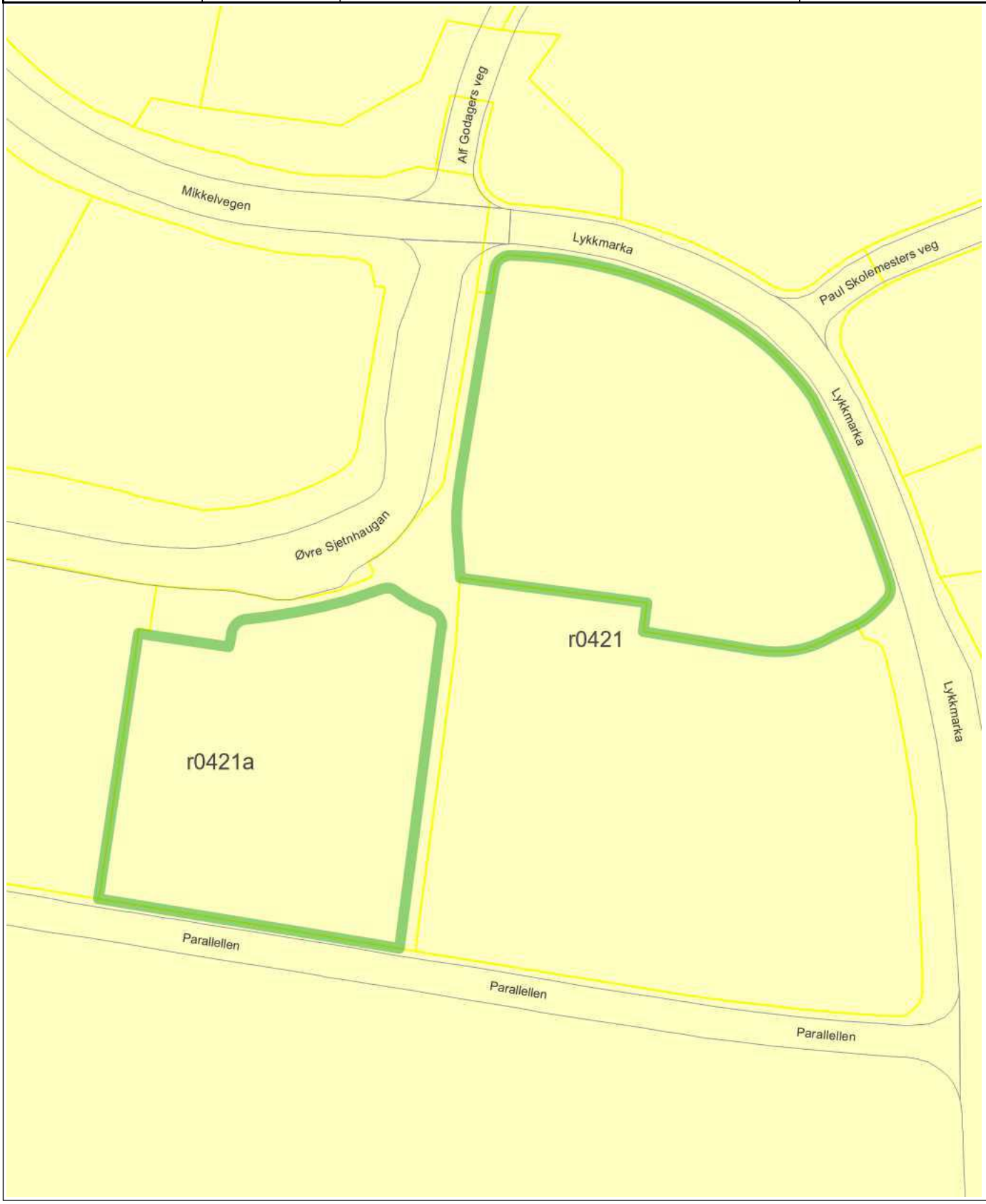
3.3 Elever ved Sjetne skole skal delta aktivt ved utarbeidelse av utomhusplanen for bydelsparken. Opparbeidelse av bydelsparken skal være ferdig før det gis ferdigattest for 1. byggetrinn.

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 323	Bnr: 2290	Fnr: 0	Snr: 40
Adresse:	Parallellen 25 7081 SJETNEMARKA			
Annen info:				

Målestokk
1:1000

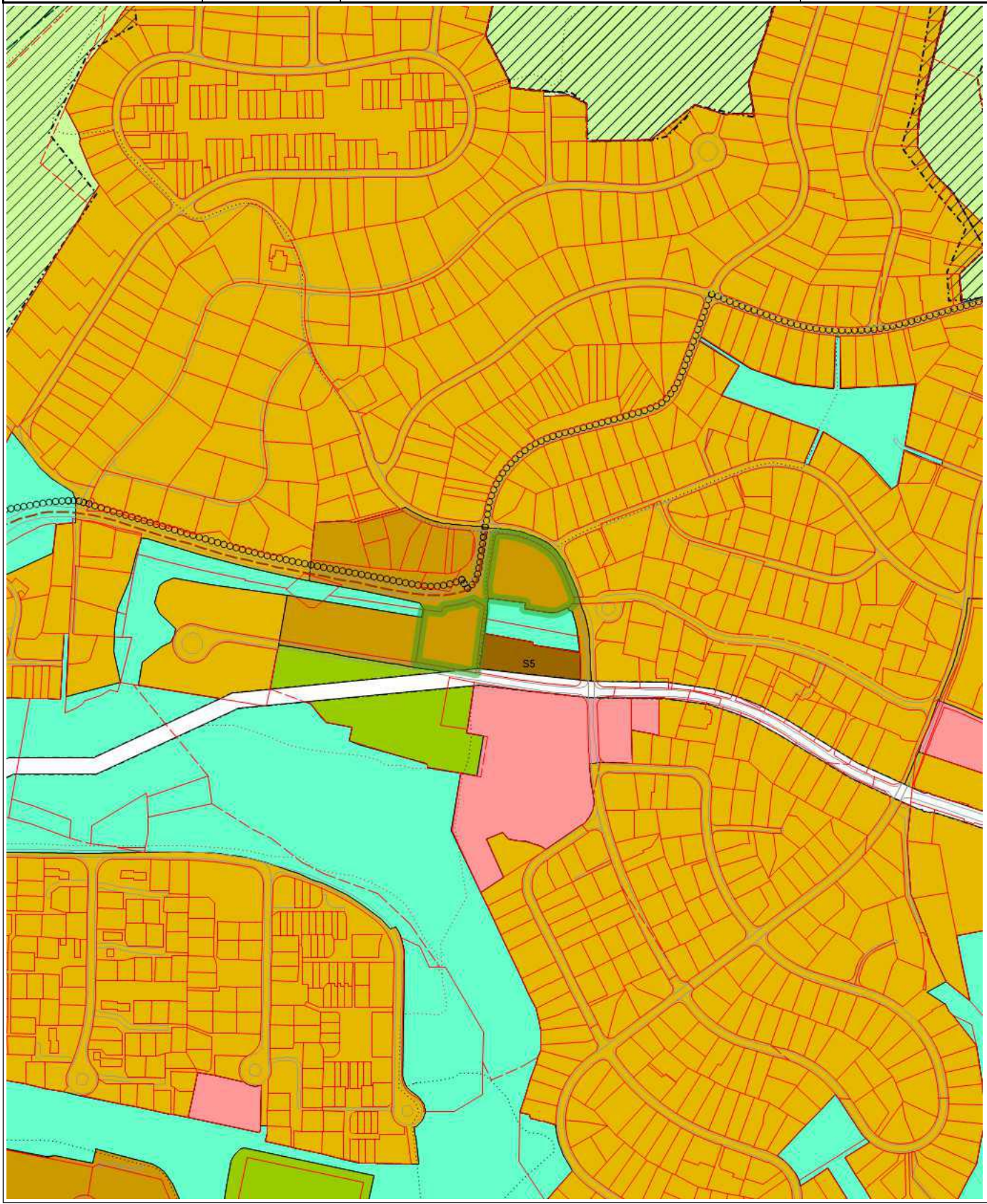


Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 323	Bnr: 2290	Fnr: 0	Snr: 40
Adresse:	Parallellen 25 7081 SJETNEMARKA			
Annen info:				

Målestokk
1:5000




R 421a
TRONDHEIM KOMMUNE
Bebyggelsesplan for eldreboliger i Sjetnemarka
B 1
B 2
FELLES UTE TERRASSE
Gangveg
Fortau
Parkbånd
Fortau
Gangveg

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Eggen Arkitekter AS
Havstein Vestre

N-7021 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

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

Parallellen 25, ferdigattest - nybygg eldrebolig

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

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 11.12.2006.

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i følgende delegasjonssak:

- FBR IT 0959/05 – igangsettingstillatelse for Parallellen 25, datert 26.04.2005.

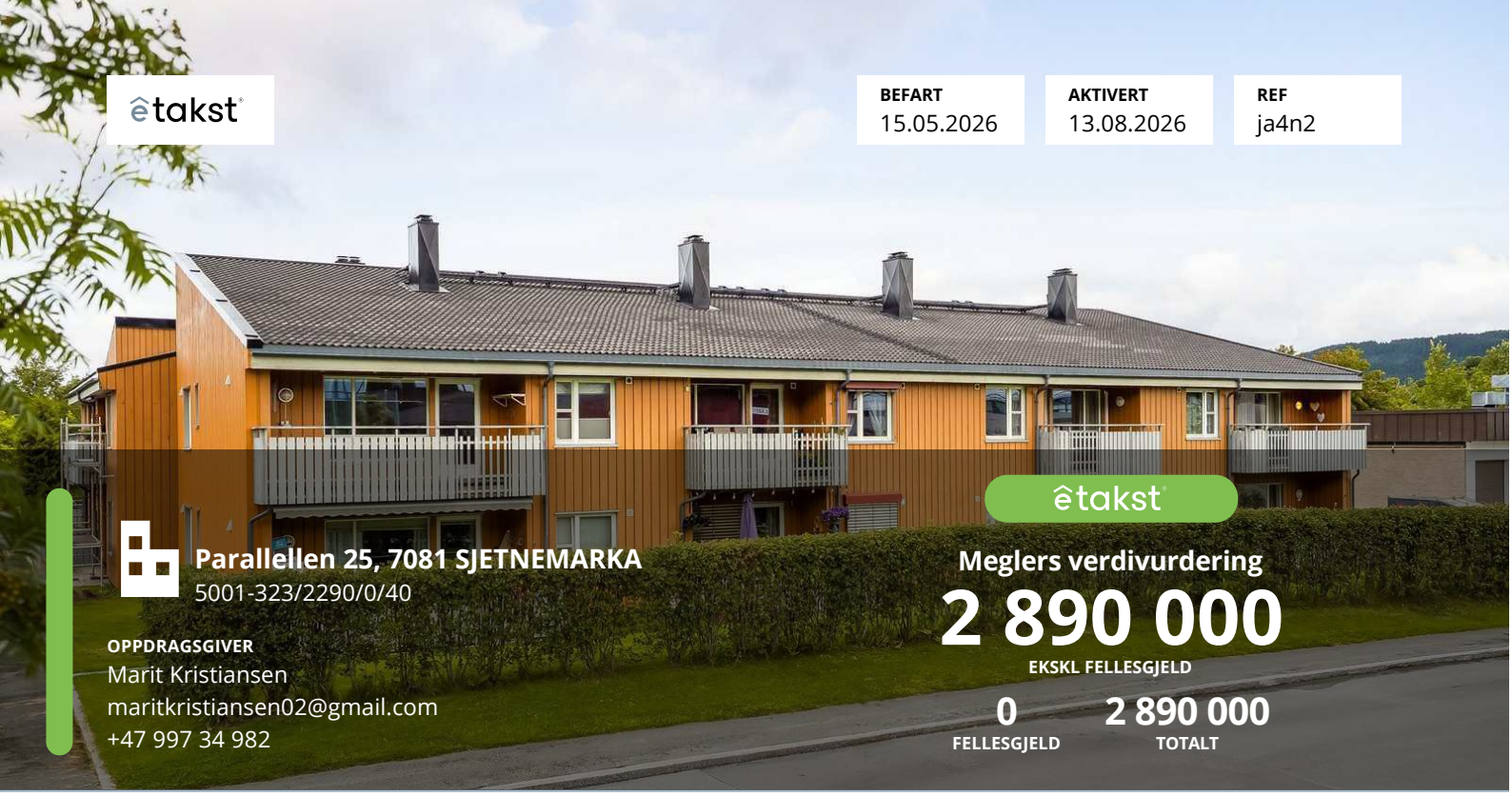
Midlertidig brukstillatelse er gitt ved byggesakskontorets brev datert 15.12.2006.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth G. Aspås
Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Iren Hansen
Iren Hansen
saksbehandler

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



BEFART	AKTIVERT	REF
15.05.2026	13.08.2026	ja4n2

Parallellen 25, 7081 SJETNEMARKA

5001-323/2290/0/40

OPPDRAGSGIVER
Marit Kristiansen
maritkristiansen02@gmail.com
+47 997 34 982

Meglers verdivurdering

2 890 000

EKSKL FELLESGJELD

0	2 890 000
FELLESGJELD	TOTALT

NØKKELINFO

Selveierleilighet	
Selveier tomt	0 m2
Byggeår	2006
Soverom	1
Etasje	2
Fellesutgifter	2 684
Formue	51 415

AREAL

BRA-i	69 m2	TBA	- m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	- m2	ALH	- m2

Energimerke: Ukjent

EGENSKAPER

Balkong, heis og peis.

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Parallellen 25, 7081 Sjetnemarka	07.09.2022	3 120 000	0	3 120 000	2006	65 m²
Nedre Sjetnhaugan 23, 7081 Sjetnemarka	16.10.2024	3 950 000	0	3 950 000	2017	68 m²
Egganvegen 3, 7081 Sjetnemarka	02.09.2025	4 490 000	0	4 490 000	2019	80 m²

Romslig 2-roms selveierleilighet i sameiet Sjetne Park - et veldrevet sameie med fin beliggenhet i Sjetnemarka. Fra leiligheten er det gang- og sykkelavstand til en rekke servicetilbud som butikk, buss, skole, barnehage og idrettsanlegg, samt flotte turstier. Leiligheten strekker seg over to plan og oppleves som lys og luftig.

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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale

MEGLER
Jonas Paulsen
jonas.paulsen@privatmegleren.no
+4791511559

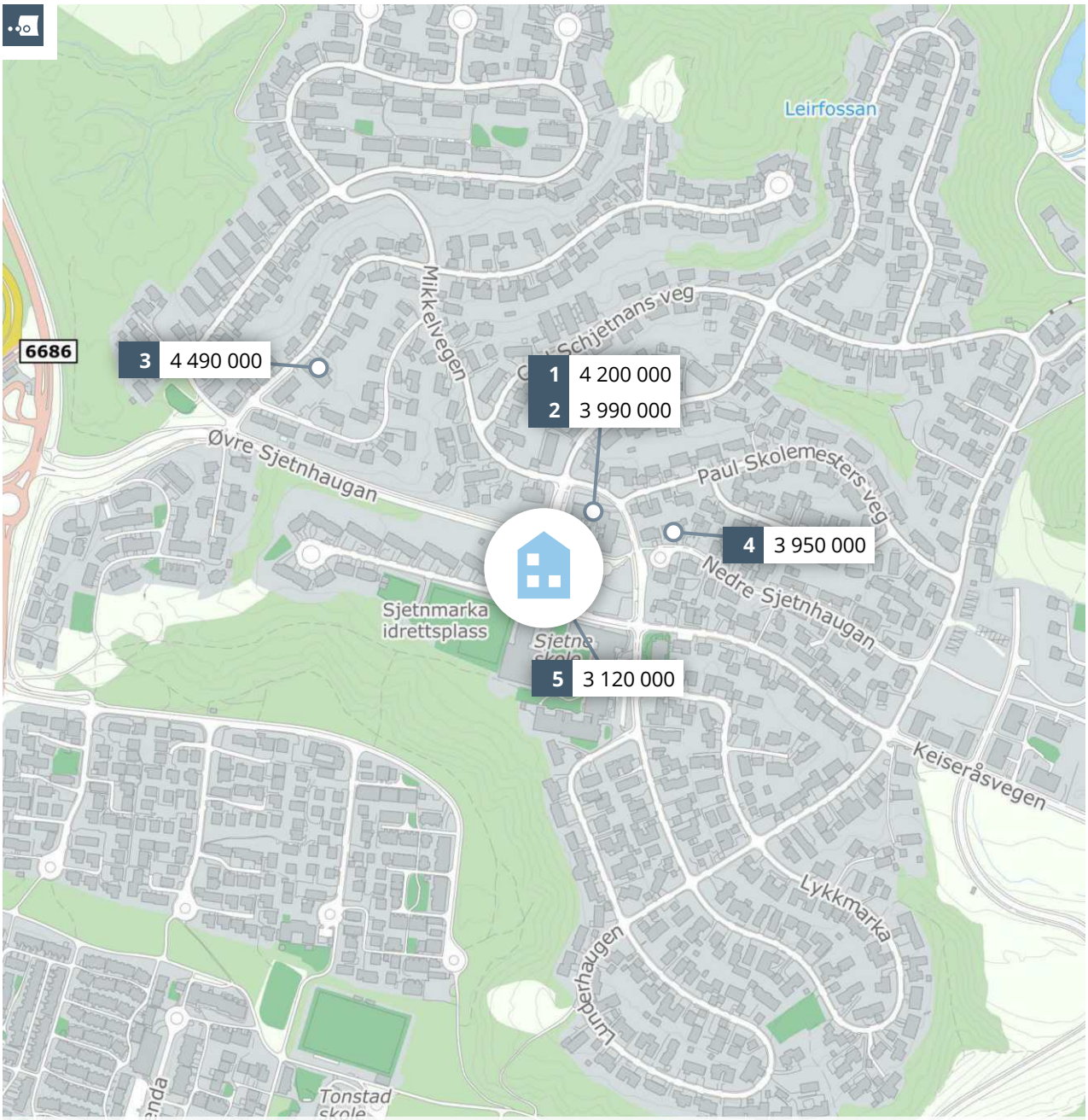
PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Eiendomsverdi®

løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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



Meglers verdivurdering

PARALLELLEN 25

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 13.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Parallellen 25, 7081 SJETNEMARKA

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2006

GNR 323 BNR 2290 FNR 0 SNR 40 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS Sjetne-Okstad 11

Verdivurdert til

2 890 000

0	2 890 000	41 884
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	69 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2006

Fellesutgifter	2 684
Formue	51 415
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Heis Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lykkmarka 76				09.02.2026	3 990 000	**4 200 000**	0	4 200 000	**60 000**
	70 m²	2006	1. etg	1 sov						
2	Lykkmarka 76				25.06.2026	3 990 000	**3 990 000**	0	3 990 000	**57 000**
	70 m²	2006	1. etg	2 sov						
3	Egganvegen 3				02.09.2025	4 490 000	**4 490 000**	0	4 490 000	**56 125**
	80 m²	2019	2. etg	2 sov						
4	Nedre Sjetnhaugan 23				16.10.2024	3 990 000	**3 950 000**	0	3 950 000	**58 088**
	68 m²	2017	2. etg	2 sov						
5	Parallellen 25				07.09.2022	2 990 000	**3 120 000**	0	3 120 000	**48 000**
	65 m²	2006	2. etg	1 sov						

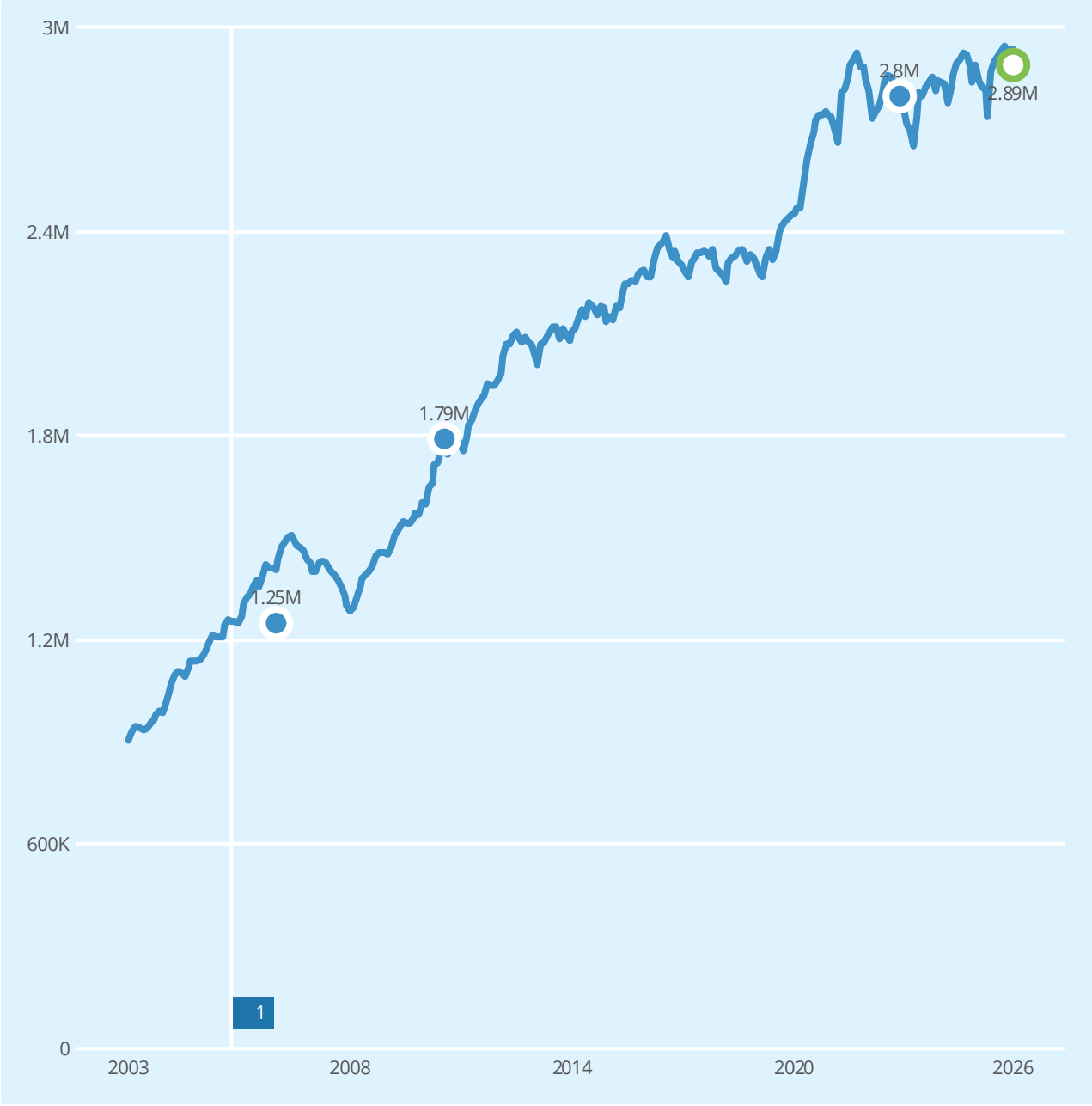
Romslig 2-roms selveierleilighet i sameiet Sjetne Park - et veldrevet sameie med fin beliggenhet i Sjetnemarka. Fra leiligheten er det gang- og sykkelavstand til en rekke servicetilbud som butikk, buss, skole, barnehage og idrettsanlegg, samt flotte turstier. Leiligheten strekker seg over to plan og oppleves som lys og luftig.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
10.08.2023	18.08.2023	28.09.2023	2 900 000	2 800 000	0	2 800 000
09.06.2011	23.06.2011	05.08.2011	1 790 000	1 790 000	0	1 790 000
07.12.2006		07.12.2006	-	1 250 000	-	1 250 000

Leiligheter til salgs i 7081 SJETNEMARKA nå

6
leiligheter til salgs

4.2M

4 019 000 Prisantydning i snitt

3.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
63
dager

Leiligheter solgt i 7081 SJETNEMARKA siste 9 mnd

13
leiligheter solgt

3 657 000 Salgspris i snitt

3 641 000 Prisantydning i snitt

3.6M

Solgt i snitt i løpet av
55
dager

for 0.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

59 332 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

54 039 Lerkendal bydel i snitt siste 9 mnd

41 884 Parallellen 25 Totalpris 2 890 000

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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