



aktiv.

Sorgenfriveien 18, 7031 TRONDHEIM

**Moderne og stilren 2-roms
leilighet i 4.etasje fra 2019 med |
Lave felleskostnader | Fjernvarme |
Parkering**



Eiendomsmeglerfullmektig

Christian Drøyvold

Mobil 954 72 624

E-post christian.droyvold@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 350 000,-
Omkostn.: Kr 84 990,-
Total ink omk.: Kr 3 434 990,-
Felleskostn.: Kr 2 877,- pr mnd.
Selger: Helene Romundstad

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2019
BRA-i/BRA Total 44/49 kvm
Tomtstr.: 1198.1 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 73, bnr. 271
Gnr. 73, bnr. 72
Snr. 49
Oppdragsnr.: 1710240136

Velkommen til Sorgensfriveien 18!

Aktiv Eiendomsmegling v/Christian Drøyvold har gleden av å presentere Sorgenfriveien 18. En lys og moderne selveierleilighet i 4. etasje med gode solforhold. Ønsker du å bo sentralt i Trondheim, er dette området perfekt for deg.

Verdt å merke seg:

- Leiligheten har fått tilstandsgrad TG0 på alle punkter
- Moderne leilighet fra 2019 med smart og funksjonell planløsning
- Stilrent, sort kjøkken med integrerte hvitevarer
- Elegant bad med gulvvarme, opplegg for vaskemaskin, og downlights i taket
- Romslig soverom med tilhørende walkin-closet/bod
- Lave felleskostnader
- Solrik og sydvent balkong
- Fjernvarme
- Heis i bygget
- Innvendig bod og ekstra bod i felles kjeller

Det er mulig å kjøpe parkeringsplass til kr. 300 000,-

Velkommen til visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	30
Egenerklæring	33
Planskisse	38
Tilstandsrapport	39
Energirapport	52
Husordensregler	53
Vedtekter - Sameiet Nærbyen Høyblokk	55
Vedtekter - Realsameiet Nærbyen Fellesarealer	64
Vedtekter - Sameiet Nærbyen Parkering 1	70
Regnskap 2023 - Sameiet Nærbyen Høyblokk	77
Regnskap 2023 - Sameiet Nærbyen Parkering 1	83
Seksjoneringstegninger	91
Ferdigattest	97
Situasjonskart	104
Reguleringskart	105
Reguleringsbestemmelser	108
Budskjema	122

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 44 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 49 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-e: 5 m² - Bod.

4. etasje:

BRA-i: 44 m² - Stue, kjøkken, soverom, bad, entré.

TBA fordelt på etasje

4. etasje:

8 m² - Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Påvist bod i kjeller har adkomst via felles areal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1198.1 m²

Tomtebeskrivelse

Flat opparbeidet tomt med parkanlegg.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et svært sentralt og ettertraktet område, med kort gangavstand til Trondheim sentrum. Sorgenfri-området har gjennomgått en betydelig utvikling de siste årene, og gir mulighet til å bo i et populært strøk med alt du trenger rett i nærheten. Innen gangavstand finner du dagligvarebutikker, restauranter, treningssentre og skoler.

Rett utenfor døren ligger dagligvarebutikkene Kiwi og Rema 1000, og i nærheten finner

du den kjente pizza- og burgerrestauranten Kompis. Flere dagligvarebutikker, post i butikk, restauranter og bensinstasjoner er også tilgjengelig i gangavstand. Trondheim sentrum byr på flere kjøpesentre og et rikt utvalg av butikker og kaféer, spesielt i og rundt Nordre gate.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Boligen ligger ideelt til i forhold til barne- og ungdomsskolene i området, samt flere barnehager. Nidarvoll barneskole ligger ca. 0,8 km unna, mens Sunnland ungdomsskole er ca. 1,1 km unna. Området er populært blant barnefamilier, og skoleveiene er trygge. Det er også kort vei til flere barnehager, som Solflata, Skuta, og Nidarvoll og Sunnland barnehage. I tillegg er det gang- og sykkelavstand til Handelshøyskolen i Trondheim, NTNU Gløshaugen, SINTEF og St. Olavs. Bussforbindelsene til både BI og NTNU Dragvoll er svært gode.

Studentsamfundet ligger i nærheten og tilbyr et variert uteliv med konserter og festivaler året rundt. Her finner du også Sesam, kjent for Trondheims beste burger. Lerkendal stadion, hvor du kan oppleve fotballkamper, er bare en kort spasertur unna.

For de som er aktive, tilbyr området et bredt spekter av idrettsaktiviteter på Tempe Idrettsanlegg, inkludert fotball, håndball, friidrett og skiidrett. Treningsentre som Impulse på Lerkendal og 3T-Sluppen er også i gangavstand, i tillegg til Gneis buldring, et innendørs klatresenter, og House Of Femme, et trenings- og velværesenter for kvinner med alt fra fysioterapi til hudpleie.

Langs Nidelven finner du flotte turmuligheter, blant annet i parken ved Nedre Leirfoss, som nylig har blitt oppgradert med benker, lekeapparater og brygger. Estenstadmarka er også i nærheten og byr på fantastisk turterreng året rundt, med opparbeidede stier og populære Estenstadhytta som serverer hele året. På vinteren er skiløypene preparerte, og om sommeren er Estenstaddammen en perle for badende eller de som liker joggeturer i vakre omgivelser.

Se den vedlagte nabolagsprofilen i prospektet for mer informasjon om området.

Offentlig kommunikasjon

Leiligheten har svært gode kollektivforbindelser, med hyppige avganger fra nærmeste bussholdeplass kun noen minutters gange unna. Fra Nidarvoll/Sorgenfri tar det omtrent ti minutter med bil til Trondheim sentrum, og omkjøringsvegen gir rask tilgang både nord- og sørover i byen.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS V/ Jan Arve Ræder

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Jan Arve Ræder opplyser om følgende byggemåte: Leilighet er i fjerde etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong, tre og stål, og er kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etsjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Innhold

ENTRÉ

Entréen er romslig og har god plass langs veggen til ulike oppbevaringsløsninger og downlights i tak. Leiligheten har et flott 1-stavs laminat som er gjennomgående i hele boligen. Langs begge veggene er det betongvegg som står i fin kontrast til motstående gipsvegg og gulv.

SOVEROM & GARDEROBE

Leilighetens soverom er på ca 9.5 kvm med tilstøtende bod som kan fungere som walk-in-closet. Soverommet er også et meget hyggelig rom med delikate farger som gir en rolig stemning, perfekt for en god natts søvn.

STUE & KJØKKEN

Stuen og kjøkkenet ligger i en åpen løsning som sørger for et romslig og sosialt allrom. De store vindusflatene sørger også for at det kommer inn rikelig med naturlig lys. Fra stuen har du adgang til en romslig balkong på 8.5kvm der man kan tilbringe de sene sommerkveldene.

BAD

Badet er flislagt, stilrent og har opplegg for vaskemaskin. Det finnes dusj med innfellbare dører og en flott servant med lagringsplass i to skuffer. Toalettet er vegghengt og det er spotter i taket.

Standard

TILSTANDSGRADER

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Ingen.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med Telenor.

Parkering

Parkering etter områdets bestemmelser.

Til orientering medfølger det ikke parkeringsplass i parkeringskjeller, men det er mulig å kjøpe av nåværende eier sin parkeringsplass mot et pristillegg på kr. 300 000,-.

Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

SP0002471778

Diverse**AREAL**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrrom (P-rom) og sekundærrrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

FULLMAKT

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten.

Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger.

Kontakt megler for informasjon før budgivning.

PARKERING

Om selger av en bolig har parkeringsplass, må TOBB informeres hvis parkeringen IKKE skal følge boligen ved salg.

TIL ORIENTERING

Det planlegges sammenslåing av følgende sameier; Sameiet Nærbyen Høyblokk utleie, Sameiet Nærbyen Høyblokk og Sameiet Nærbyen Lavblokk. For nærmere informasjon, kontakt styret.

DIVERSE UTSTYR

Brannslukkingsapparat, røykvarsler, TV-dekoder med fjernkontroll, evt nøkler til tørkerom og utvendige kraner, rød boks for farlig avfall etc. følger vanligvis leiligheten over til ny eier. Det er boligselskapet sin eiendom. Ta kontakt med styret hvis du er i tvil.

NØKLER

Boligselskapet har avtale med TOBB om oppbevaring av hovednøkler. TOBB har inngått avtale med Avarn Security om oppbevaring av nøklene. TOBB formidler

bestilling av ekstra nøkler ved behov for dette. Skjema for nøkkelbestilling finnes på www.tobb.no.

Energi

Oppvarming

Elektrisk og fjernvarme.

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 350 000

Kommunale avgifter

Kr 11 316

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale eiendomsavgifter består av vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, eiendomsskatt og feiegebyr.

Fra og med april 2024 innfører Trondheim kommune månedlig fakturering av de kommunale eiendomsavgiftene. Første månedsfaktura blir sendt i slutten av april, med forfall 15. mai. Etter dette vil alle fakturamottakere motta månedlige fakturaer med forfall den 15. hver måned.

Unntaket i den nye ordningen er feiegebyret, som fortsatt vil faktureres kvartalsvis på grunn av at det er et lavere beløp. I tillegg vil avregning for vann og avløp, samt beregning av eiendomsskatt ikke være klart før mars påfølgende år.

Kommunale eiendomsavgifter blir fakturert på etterskudd. Dette betyr at du alltid

betaler gebyrer for foregående måned. Fakturaene som kommer i februar og mars vil alltid ha et lavere fakturabeløp enn resten av året.

Info eiendomsskatt

Kommer på samme faktura som de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 722 199

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 744 357

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

44/3949

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Forr.honorar/revisjon kr 163,-
- Vedlikeholdsavsetning kr 172,-
- Felleskost driftsdel kr 1 086,-
- Elektroniske fellesavtaler kr 493,-
- Kostnad bod kr 75
- Fastbeløp måling og avregning energi kr 98
- Kontigent realsameiet kr 370
- A-konto fjernvarme kr 420

Det påløper et miljøgebyr ved bruk av papirfaktura

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Diverse drift og vedlikehold

- Strøm i fellesareal
- Felles bygningsforsikring
- Avsetning til framtidig vedlikehold
- Elektroniske tjenester

Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Ved salg faktureres felleskostnadene til kjøper fra 1. i første hele måned. Ved overtakelse på annen dato enn 1. må kjøper og selger gjøre opp seg imellom. Felleskostnadene bør sjekkes før overtakelse, da det kan ha skjedd endringer etter avgitt informasjon.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 877

Andel fellesformue

Kr 11 657

Andel fellesformue dato

30.09.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Nærbyen Høyblokk

Organisasjonsnummer

924319720

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Nærbyen Høyblokk. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering den 03.04.19.

Regnskap/budsjett

Sameiets navn er Sameiet Nærbyen Høyblokk.

Økonomisk status for Sameiet Nærbyen Høyblokk 2023:

- Årsresultat: kr 76 610
- Egenkapital: kr 1 025 515
- Disponible midler: kr 471 115
- Endring i disponible midler: kr -108 190

Økonomisk status for Sameiet Nærbyen Parkering 1 2023:

- Årsresultat: kr -109 509
- Egenkapital: kr 560 632
- Disponible midler: kr 560 632

- Endring i disponible midler: kr -109 509

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 73, bruksnummer 271, seksjonsnummer 49 i Trondheim kommune. Gårdsnummer 73, bruksnummer 72 i Trondheim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5001/73/271/49:

02.06.1986 - Dokumentnr: 13877 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:5001 Gnr:73 Bnr:271

Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.2016 - Dokumentnr: 736457 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:73 Bnr:264

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om teknisk anlegg

Bestemmelse om vedlikehold

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:5001 Gnr:73 Bnr:271

Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.2016 - Dokumentnr: 736457 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:73 Bnr:264

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:5001 Gnr:73 Bnr:271

Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2018 - Dokumentnr: 591360 - Bestemmelse om vannledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune

Org.nr: 942 110 464

Gir hverandre gjensidige rettigheter.

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:5001 Gnr:73 Bnr:271

Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2018 - Dokumentnr: 591360 - Bestemmelse om kloakkledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune

Org.nr: 942 110 464

Gir hverandre gjensidige rettigheter.

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:5001 Gnr:73 Bnr:271

Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2018 - Dokumentnr: 591360 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune

Org.nr: 942 110 464

Gir hverandre gjensidige rettigheter.

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:5001 Gnr:73 Bnr:271

Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.2018 - Dokumentnr: 1128814 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:73 Bnr:274

Hjemmelshaver til eiendommene kan ikke motsette seg at rettighetshaver bedriver næringsvirksomhet

Gjelder også senere utskilte parseller

Overført fra: Knr:5001 Gnr:73 Bnr:271

Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.2019 - Dokumentnr: 231840 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:73 Bnr:72

Rett til adkomst samt rett til bruk av areal i portrom

Bestemmelse om vedlikehold

Overført fra: Knr:5001 Gnr:73 Bnr:271

Gjelder denne registerenheten med flere

03.04.2019 - Dokumentnr: 392166 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 49

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 44/3949

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest er utstedt på eiendommen den 22.06.2023

Megler har ikke mottatt byggetegninger og har derfor ikke kunnet kommentere dagens bruk av boligen. Konf megler for ytterlig informasjon.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område avsatt til bl.a. boligbebyggelse, sentrumsformål og næringsvirksomhet jf. kommuneplanens arealdel 2012.2024.

Planid: r20100057

Formål: Boligen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Regulering under arbeid:

Planid: r20170033

Formål: Oppsetting av ordinærboliger

Planid: r20230018

Formål: Planlagt studentboliger og tjenesteyting

Planer som berører eiendommen:

Plannavn: "Tempe, Valøya og Sluppen"

Plan-id: r20120020

Hensikten med planen er omforming av et område preget av næring- og industribedrifter i variert skala, til en moderne ny bydel. Planen skal avklare hovedstrukturen som gir rom for store bygningsvolumer og høyhus som vil signalisere bydelen. Planen skal sikre overordnet arealbruk og gi rammer for utbyggingsmønster, utnytting, grøntområder, kulturminner, teknisk og sosial infrastruktur.

Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er

tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

3 350 000 (Prisantydning)

Omkostninger

83 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

84 990 (Omkostninger totalt)

95 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

98 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 434 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 445 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 448 190 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 84 990

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 32 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950,- oppgjørshonorar kr 4 950,- og visninger kr 1 990,-. Meglerforetaket har krav på å få

dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtal. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Christian Drøyvold

Eiendomsmeglerfullmektig

christian.droyvold@aktiv.no

Tlf: 954 72 624

Ansvarlig megler

Marius Kvalvik

Daglig leder | Eiendomsmegler

marius.kvalvik@aktiv.no

Tlf: 463 00 046

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, Sluppenvegen 23

7037 Trondheim

Tlf: 463 00 046

Salgsoppgavedato

11.10.2024



Aktiv Eiendomsmegling v/Christian Drøyvold har gleden av å presentere Sorgenfriveien 18 – en pen 2-roms selveierleilighet.



Leiligheten er gjennomgående og har god planløsning, med romslig stue/kjøkkenløsning på 20,5 kvm.



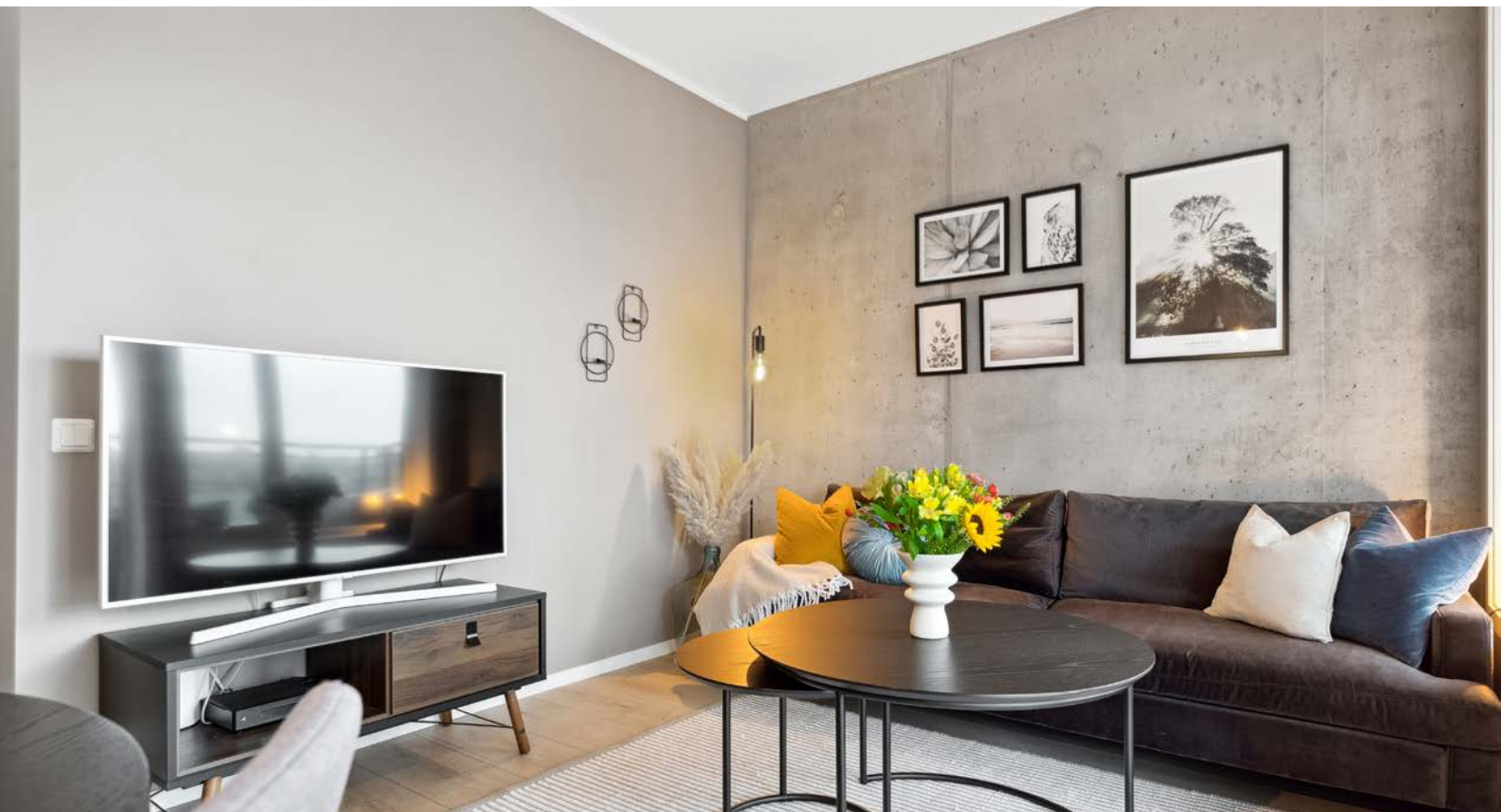
Smarte planløsningen sørger for naturlige soner.



Leiligheten har en romslig solfylt balkong på 8,5 kvm.



Leiligheten ligger flott til i byggets 4.etasje.



Tv/internett er inkludert i de månedlige felleskostnadene.



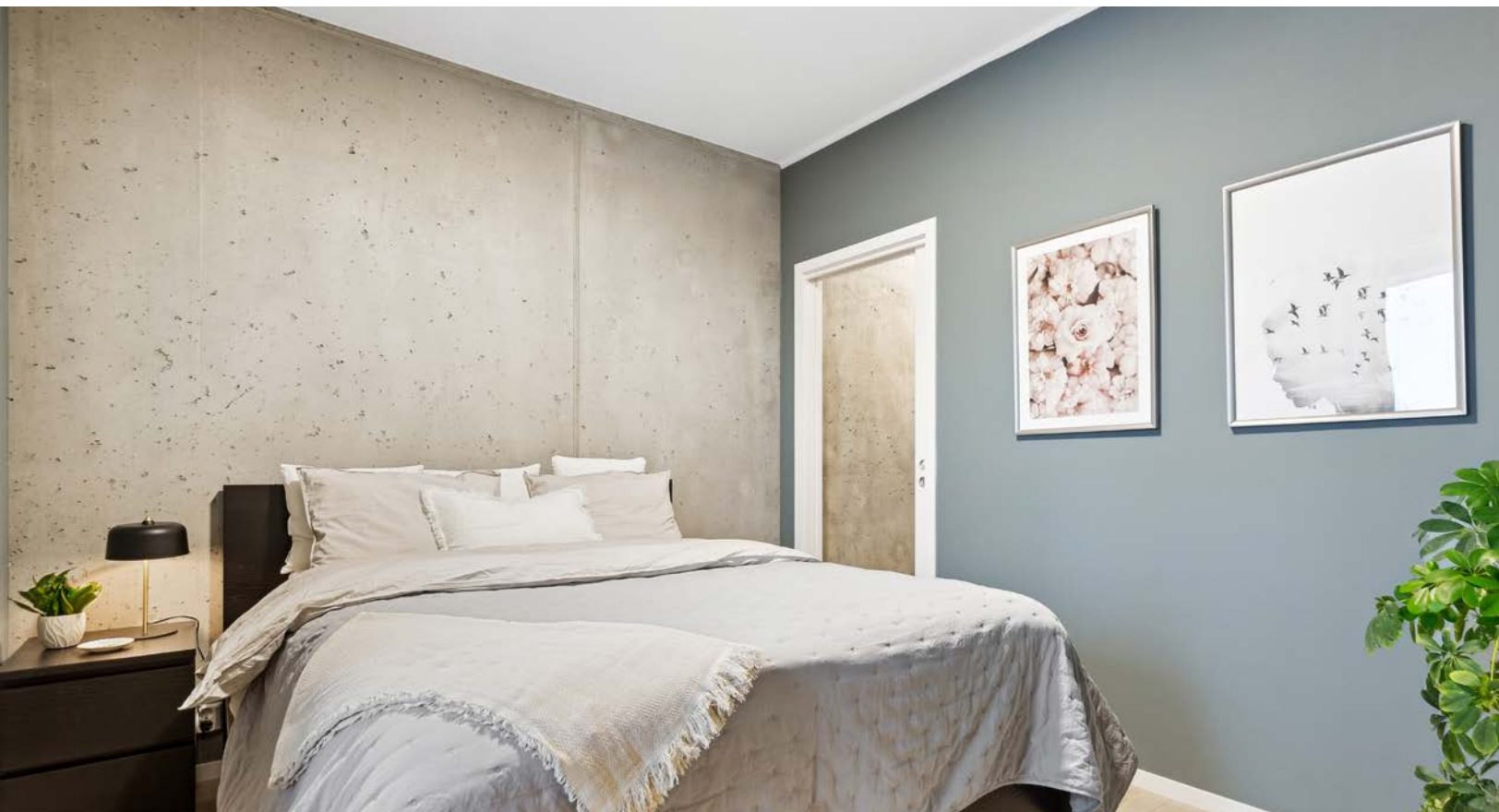
Leiligheten er fra 2019 og har smakfulle tilvalg som oppgradert kjøkken og 1-stavs parkett.



Flott og stilren kjøkken med innredning fra JKE Design med integrerte hvitevarer fra Siemens.



Praktisk entré, med god plass til oppbevaring.



Romslig soverom med tilhørende walkin closet/bod.



Boden er på 3,5 kvm og er innredet som walkin-closet.



Soverommet er på 9,5 kvm.



Stilrent flislagt bad med opplegg til vaskemaskin.



Badet har fått TG 0 fra takstmann.



Romslig entré på 5kvm.



Ved entrén er det inngang til soverommet.



Leiligheten ligger flott til i byggets 4. etasje og har en solrik balkong.



Velkommen til hyggelig visning!

Vedlegg

Nabolagsprofil

Sorgenfriveien 18 - Nabolaget Valene/Tempe/Lerkendal syd - vurdert av 131 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Godt voksne**



Offentlig transport

Siemens	2 min
Totalt 10 ulike linjer	
0.2 km	
Lerkendal stasjon	16 min
Linje R70	
1.2 km	
Breidablikk	5 min
Linje 9	
3.4 km	
Trondheim S	9 min
Linje F6, F7, R60, R70, R71	
7.7 km	
Trondheim Værnes	27 min

Skoler

Nidarvoll skole (1-7 kl.)	11 min
478 elever, 27 klasser	
0.8 km	
Nardo skole (1-7 kl.)	19 min
309 elever, 23 klasser	
1.5 km	
Berg skole (1-7 kl.)	5 min
289 elever, 19 klasser	
2.1 km	
Hoeggen skole (8-10 kl.)	6 min
452 elever, 26 klasser	
3.4 km	
Blussuvoll skole (8-10 kl.)	7 min
559 elever, 27 klasser	
3.1 km	
Strinda videregående skole	7 min
1150 elever, 17 klasser	
2.9 km	
Trondheim Katedralskole	7 min
600 elever, 21 klasser	
3 km	



Kvalitet på skolene

Bra 70/100



Opplevd trygghet

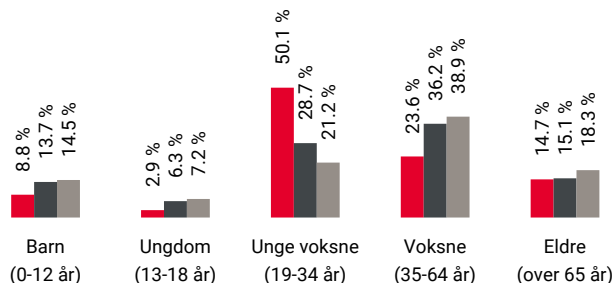
Veldig trygt 68/100



Naboskapet

Høflige 52/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Valene/Tempe/Lerkendal sy...	2 235	1 977
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solflata barnehage (1-5 år)	9 min
25 barn	
0.7 km	
Tempe barnehage (1-5 år)	11 min
59 barn	
0.8 km	
Lerkendal barnehage (0-5 år)	13 min
59 barn	
1 km	

Dagligvare

Kiwi Sorgenfri	0 min
Rema 1000 Sorgenfri	1 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100



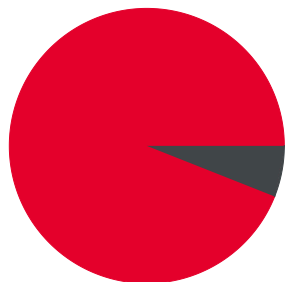
Aktivitetstilbud

Bra 75/100

Sport

⚽ Alfred Larsens veg, Ballplass	9 min	🚶
Ballspill	0.7 km	
⚽ Nidarvoll skole	10 min	🚶
Aktivitetshall, aktivitetsområde, ballsp...	0.8 km	
🏊 Impulse Tr.senter Lerkendal	11 min	🚶
🏊 3T-Sluppen	19 min	🚶

Boligmasse



■ 94% blokk
■ 6% annet

«Nabolaget er rolig men likevel er det svært enkelt å ta seg til byen på kort tid både med sykkel og buss.»

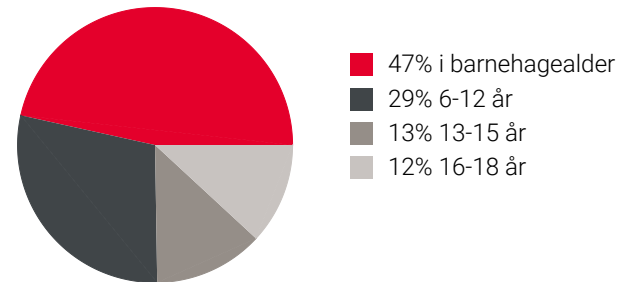
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📦 Nardo centeret	4 min	🚗
📦 Apotek 1 Tempe	10 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

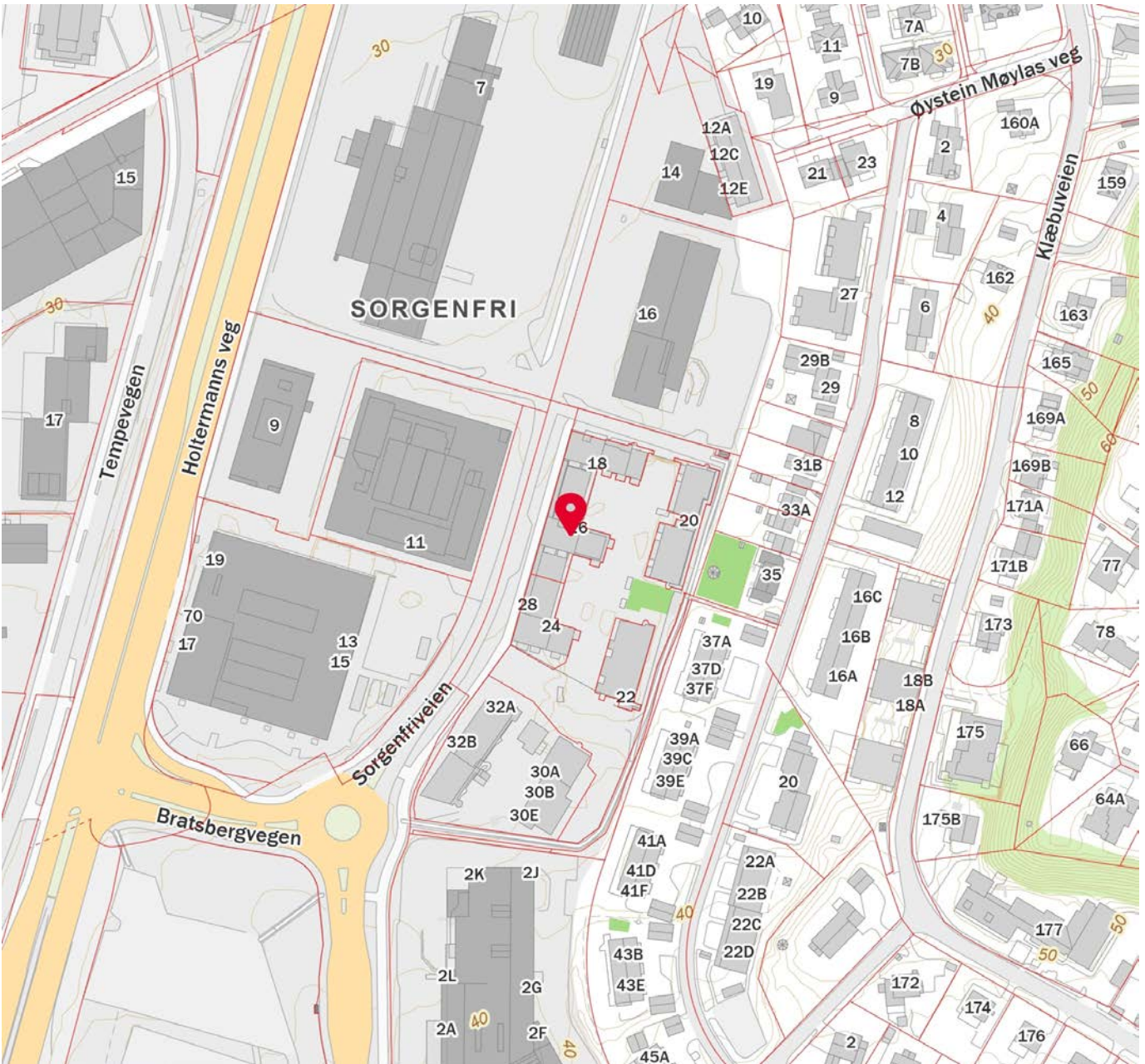
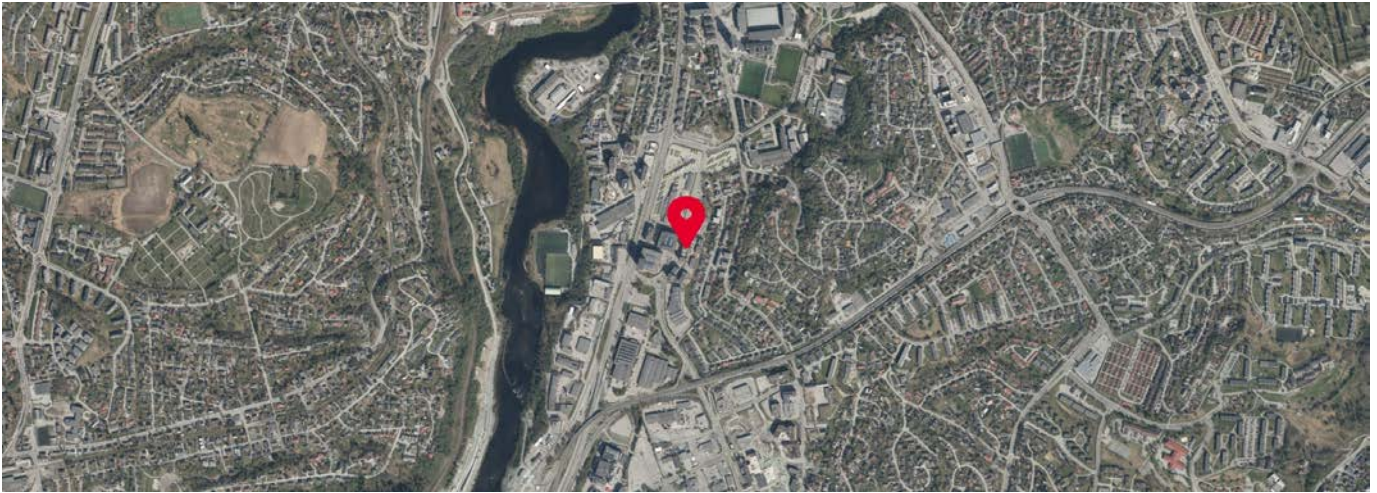


0% 69%

■ Valene/Tempe/Lerkendal syd
■ Trondheim
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	69%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710240136	
Selger 1 navn	
Helene Romundstad	
Gateadresse	
Sorgenfriveien 18	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7031
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	IF
Polise/avtalnr.	SP2471778

Document reference: 1710240136

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei Ja

Initialer selger: HR

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

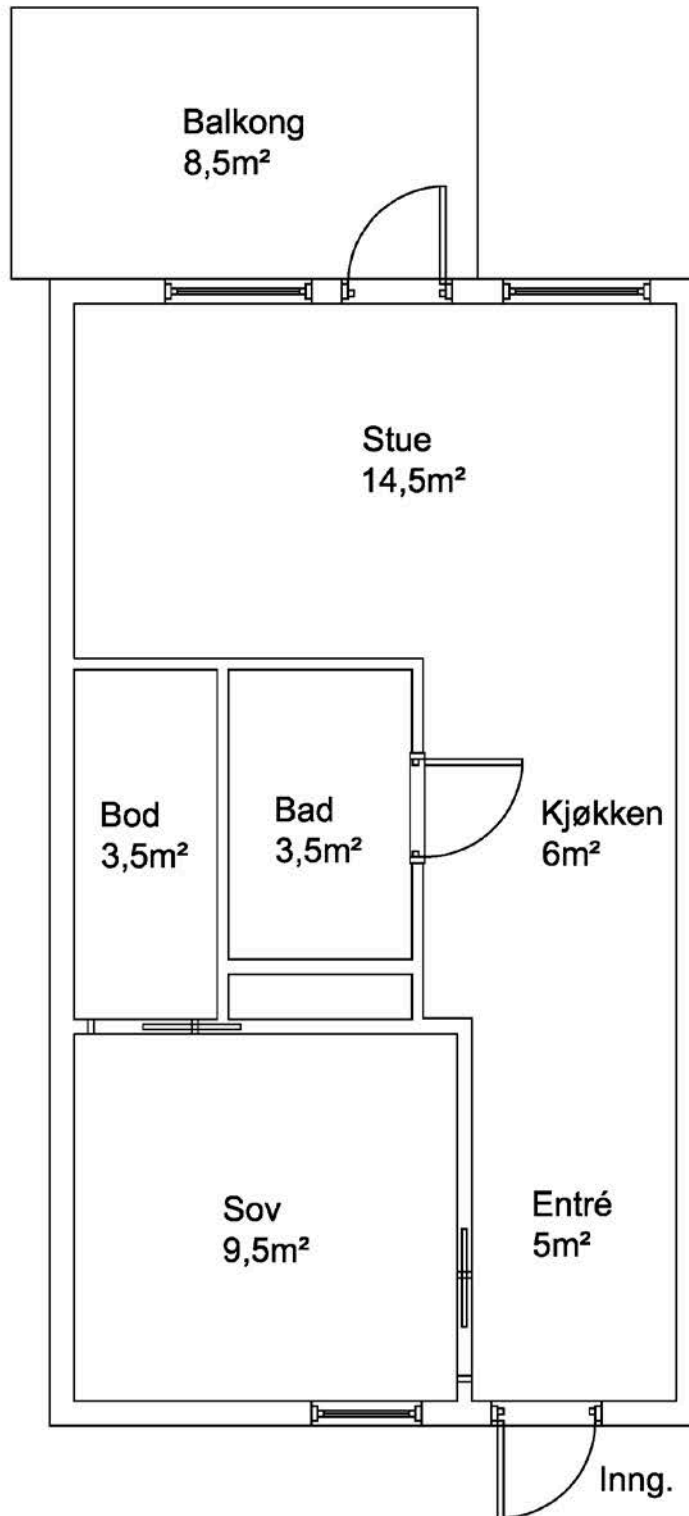
Document reference: 1710240136

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helene Romundstad	66ed1e15c74b41c59f1dad2 9a6d1547fc60c23d	07.10.2024 14:37:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1710240136

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Sorgenfriveien 18
4.etg



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens plantegning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og måleneer ikke juridisk bindende.

Sorgenfriveien 18 7031 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 2020

BRA: 49 m²

BRA-i: 44 m²

Samlet vurdering

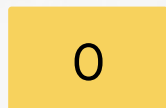
TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. 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 bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig 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

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig 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/23637>

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige 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 angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.10.2024

Rapportdato
7.10.2024

Hjemmelshavere

Navn: Helene Romundstad

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Jan Arve Ræder Telefon: 40004461
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS Epost: jan@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: Sorgenfriveien 18, 7031 Trondheim

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	73	Bruksnr:	271	Festenr:	
Seksjonsnr:	49	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	2020						
Boligtype:	Leilighet i boligblokk						

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet er i fjerde etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong, tre og stål, og er kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-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 byggt teknisk 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>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	44	44	0	0	8
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	49	44	5	0	8

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	44	41	3	Stue, kjøkken, soverom, bad, entre.	Bod.
Totalt m²	44	41	3		

Kommentar til arealberegning

Påvist bod i kjeller har adkomst via felles areal.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
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 det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-0

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, 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-0
Enkelte vinduer subber i karm og kan med fordel justeres.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
------	-------------

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-0

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-0

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-0

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller 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 manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent

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-0
<p>Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt</p> <p>Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.</p>	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
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-0

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider 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, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig 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	TG-0

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-0

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Filterskifte 2 ganger i året.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
---	-----

Oppsummering av ventilasjon	TG-0
------------------------------------	-------------

6.11 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

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?	Nei
-----------------------------------	-----

Oppsummering av overflater	TG-0
-----------------------------------	-------------

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
---	-----

Type sluk	Plast
-----------	-------

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?	Nei
---	-----

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0
--	-------------

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterner og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

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 badet er en prefabrikkert baderomskabin.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

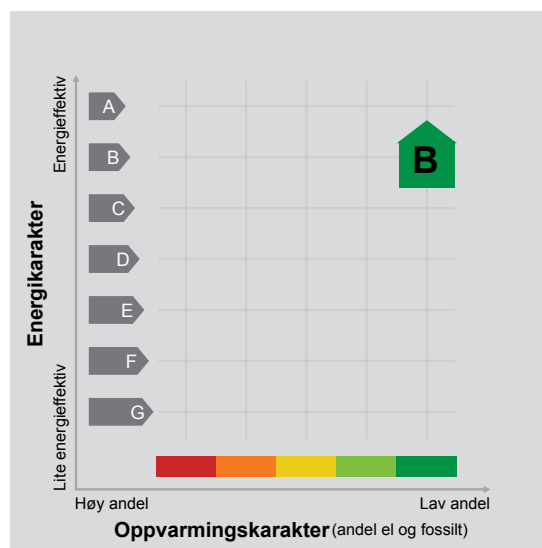
6.18 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Sorgenfriveien 18
Postnummer	7031
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	73
Bruksnummer	271
Seksjonsnummer	49
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300643585
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2024-34283
Dato	04.10.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

ORDENSREGLER FOR SAMEIET NÆRBYEN HØYBLOKK

Vedtatt i ekstraordinært sameiermøte den

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

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

4. Fellesarealer

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

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

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser

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

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. Kjøring og parkering

Sameiet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring i henhold til skilting. Det henvises for øvrig til vedtekter for parkeringskjeller.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

7. Brudd på ordensreglene

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

Vedtekter

for

Sameiet Nærbyen Høyblokk

(org. nr. 924319720)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Nærbyen Høyblokk. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering den 03.04.19.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 77 boligseksjoner på eiendommen gnr. Gnr. 73 bnr. 271 i Trondheim kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

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

Alle seksjonseiere vil eie en ideell andel i Realsameiet Nærbyen Fellesarealer.

Alle seksjoner vil eie en andel i Realsameiet Nærbyen Parkering hvor alle seksjoner disponerer en bod og de med rett til parkering kan eie en eller flere parkeringsplasser.

Sameiet Nærbyen Lavblokk og Sameiet Nærbyen Høyblokk Utleie har rett til adkomst via heis i høyblokk. Sameiet Nærbyen Lavblokk og Sameiet Nærbyen Høyblokk Utleie er forpliktet til å bidra med andelsmessig kostnad knyttet til drift og vedlikehold av heisen.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

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

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. PARKERING

4-1 Sameiets parkeringsplasser og boder

Seksjonseierne i Sameiet Nærbyen Lavblokk og Sameiet Nærbyen Høyblokk vil eie andel i Realsameiet Nærbyen Parkering Bolig. Samtlige seksjonseiere vil ha bruksrett til en bod og de som har kjøpt rettighet til parkering kan eie en eller flere parkeringsplasser. Parkeringsplassen kan selges sammen med boligen eller separat. Parkeringsplasser kan bare selges eller leies ut til seksjonseiere tilknyttet Realsameiet Nærbyen Parkering Bolig.

Bestemmelser om dette og andre rettigheter og plikter til parkeringskjelleren er regulert i egne vedtekter for Realsameiet Nærbyen Parkering Bolig.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

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

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

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

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSEFORM

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med unntak av kostnader knyttet til kabel-tv/internett, revisjon og forretningsførsel, kontingent til Realsameiet Nærbyen Fellesarealer, og Realsameiet Nærbyen Parkering Bolig som fordeles likt pr. seksjon. Kostnader for parkeringsplasser beregnes etter det antall parkeringsplasser seksjonseieren disponerer.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for

eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges.

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

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

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

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Taushetsplikt

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

Taushetsplikten gjelder overfor uvedkommende, så fremt det ikke foreligger en berettiget interesse for å holde opplysningene hemmelige.

8-7 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

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

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

Vedtekter
for
Realsameiet Nærbyen Fellesarealer
Org.nr. 924 440 767

§ 1 Navn

1.1
Sameiets navn er Realsameiet Nærbyen Fellesarealer

§ 2 Formål og virkemidler

2.1
Realsameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å eie, drive og vedlikeholde realsameiets område med, fellesarealer, installasjoner og innretninger.

2.2
Realsameiets styre skal samarbeide med de tilknyttede eiendommer og selskaper.

§ 3 Sameiet, sameiets eiendom

3.1
Realsameiet er et sameie der seksjonseiere i Sameiet Nærbyen Høyblokk, Sameiet Nærbyen Lavblokk, Gnr. 73 bnr. 264 og gnr. 73 bnr. 270 eier sameierparter i henhold til antall boliger i det respektive sameie /boligblokk.

Sameieandelene er å anse som tilbehør til den enkelte seksjon i Sameiet Nærbyen Høyblokk, Sameiet Nærbyen Lavblokk, gnr. 73 bnr. 264 og gnr. 73 bnr. 270, og gir rett til bruk av realsameiets eiendom.

Tursti langs realsameiets eiendom defineres som offentlig og åpner for allmenn ferdsel. I henhold til reguleringskrav.

Realsameiet plikter å medvirke til nødvendig fradeling/grensejustering av offentlig tursti vederlagsfritt, i henhold til faktisk plassering godkjent av Trondheim Kommune.

Areal avsatt til offentlig tursti vil bli overskjøtet til Trondheim Kommune.

3.2
Sameiets eiendom er:
Gnr. 73 bnr. 72 i Trondheim Kommune. Registrert i grunnboken som grunneiendom. Kart over realsameiets eiendom følger som **vedlegg 1** til vedtektene.

Inntil alle eierseksjonssameiene er ferdigstilt innehar utbygger Sorgenfri Utbyggingsselskap AS alle nødvendige rettigheter til eiendommen, jfr § 12.

Den del av realsameiet som grenser til gnr. 73 bnr. 264, i henhold til **vedlegg 1**, grønt areal innenfor stippet, rød linje, skal Realsameiet Nærbyen Fellesarealer ha bruksrett, 50 % innflytelse og ansvar for drift, vedlikehold og investeringer. Tilsvarende skal eier av gnr. 73 bnr. 264 ha bruksrett, 50 % innflytelse og ansvar for drift, vedlikehold og investeringer.

Den øvrige delen (nord for stippet linje) Skal realsameiet, foruten eier av gnr. 73 bnr. 264, ha 100 % bruksrett, innflytelse og ansvar for drift og vedlikehold for.

Frost Eiendom AS skal ha rett til å stå for drift og vedlikehold av realsameiets eiendom. Kostnader dekkes av realsameiet. Denne bestemmelsen kan ikke slettes uten Frost Eiendom AS sin godkjenning. Det forutsettes at drift og vedlikehold utføres til markedsmessige vilkår.

§ 4 Fysisk bruk av realsameiets eiendom

4.1 Utomhus grøntarealer

Alle seksjonseiere og beboere på eiendommen gnr. 73 Bnr. 264 og 270 har bruksrett til felles grøntarealer, gangveger, installasjoner og innretninger.

4.2 Bruk av sykkelparkering

Sykkelparkering, merket på **vedlegg 1**, er sykkelparkering for seksjonseiere i Sameiene Nærbyen Høyblokk, Sameiet Nærbyen Lavblokk og gnr. 73 bnr. 270. Utleieboliger på gnr. 73 bnr. 264 har sykkelparkering på egen eiendom.

4.3 Felles bestemmelser

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

Det kan ikke fattes vedtak i realsameiet som berører bruksrettighetene slik de er angitt i punktene overfor uten at de berørte sameierne gir sitt skriftlige samtykke.

§ 5 Rettslige disposisjoner

Alle sameiere vil få sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken ved at det tinglyses en realkobling mot tilhørende seksjon/eiendom.

En sameieandel kan bare, selges og for øvrig disponeres over sammen med tilhørende tilknyttet eiendom.

§ 6 Betaling av fellesutgifter

6.1

Realsameiet har eget driftsregnskap.

Fordeling av felleskostnader i henhold til 3.2, 3. avsnitt beregnes etter areal av utomhusområdet. Fordelingsnøkkel mellom eier av gnr. 73 bnr. 264 og Realsameiet Nærbyen fellesarealer er:

	Total areal	Innenfor stiplet linje	Utenfor stiplet linje		Andel i %
	4915	1498	3417		
Nærbyen		749	3417	4166	85 %
Nærbyen 24/7		749		749	15 %

Grønt areal: 4915 m²

Rød stipling: 1498 m². I henhold til kart som **vedlegg 1**.

Styret i realsameiet fastsetter beløpene som innbetales to ganger per år. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Kostnadene faktureres fra realsameiet til de respektive eierseksjonssameiene/eiendommene som deretter innkrever beløpet i forbindelse med sine felleskostnader.

Beløpene betales fra overtakelsesdato av tilknyttet seksjon.

6.2

Som fellesutgifter anses blant annet:

- Kostnader til forsikring
- Kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer
- Eiendomsskatt
- Belysning
- Kostnader ved forretningsførsel

Det henvises til realsameiets eget budsjett.

§ 7 Ordinært sameiermøte

7.1

Realsameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Sameiermøtet holdes når impliserte boligsameier har avvirket sine ordinære sameiermøter og senest 30.06.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og skal være tilgjengelig for medlemmene minst 8 dager før møtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

7.2

Styret i det enkelte tilknyttede boligsameie og Representanter for eier av gnr. 73 bnr. 270/264 representerer sine seksjonseiere i forhold til deres eierandeler. Sameiermøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Representantene for boligsameiene har samme antall stemmer som antall ideelle andeler sameiet eier. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

Stemmegiving for saker som angår området grønt areal innenfor rød stiplet linje foregår i henhold til pkt. 7.6.

7.3

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

7.4

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

7.5

Stemmegivning på sameiermøtet: Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

7.6

Når det gjelder saker innenfor rød stiplet linje i henhold til **vedlegg 1**, er stemmene fordelt som følger:

1 stemme:

Sameiet Nærbyen Høyblokk 1/3 stemme

Sameiet Nærbyen 1/3 stemme

Sameie utleieboliger gnr. 73 bnr. 270 1/3 stemme

Flertallet av disse avgjør hva denne "ene stemmen" stemmer.

1 stemme:

Sameie Nærbyen 24/7 (73/264)

Totalt 2 stemmer = 50% hver.

For arealet utenfor rød stiple linje, (iht. vedlegg 1) hvor eier av gnr. 73 bnr. 264 ikke skal ha ansvar, bruksrett, investeringer, drifts- og vedlikeholdskostnader, fordeles stemmene slik:

3 stemmer:

Sameiet Nærbyen Høyblokk 1 stemme

Sameiet Nærbyen Lavblokk 1 stemme

Sameie utleieboliger gnr. 73 bnr. 270 1 stemme

0 stemmer:

Nærbyen 24/7.

7.7

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

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

7.8

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

§ 8 Ekstraordinært sameiermøte

8.1

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

§ 9 Realsameiets styre

9.1

Realsameiet skal ha et styre bestående av en styreleder og et styremedlem fra hvert sameie /eiendom. Sameiet Nærbyen Høyblokk, Sameiet Nærbyen Lavblokk, eier av gnr. 73/264 og 73/270. Varamedlemmer kan velges. Styremedlemmene skal fortrinnsvis være ledere i de respektive boligsameiene.

Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen, jfr. §12

9.2

Dersom et styremedlem fratrer sitt verv i boligsameiet, må vedkommende også fratse sitt verv i dette Realsameiet. Fungerende/påtroppende leder skal da tre inn i det ledige vervet.

9.3

Styret skal blant annet:

- Iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for realsameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte område, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med forretningsfører og føre evt. ansettelse, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Det vises for øvrig her til pkt. 3.2 -3. avsnitt vedrørende drift og vedlikehold.
- Etter behov oppnevnes komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Representere realsameiet utad.

9.4

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

9.5

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

9.6

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

9.7

Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall. Stemmefordeling i styret i realsameiet er i henhold til pkt. 7.6.

9.8

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

§ 10 Diverse bestemmelser

10.1

Ved salg/utleie av eierseksjoner/boliger med tilknyttet eierandel i plikter selger/utleier å informere kjøper om disse vedtekter.

§ 11 Oppløsning.

11.1

Realsameiet kan ikke oppløses

§ 12 Særlige bestemmelser i oppstartfasen av realsameiet

Da feltet kan bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til de fremtidige sameierne har overtatt grunnbokshjemmel på alle sine områder.

1. Interimsstyre; Representanter for utbygger, innehar styrevervene i oppstarten av realsameiet frem til ferdigstilling. Interimsstyret vil forvalte Realsameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden.
2. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til realsameiet inntil hele feltet unntatt gnr. 73 bnr. 264 er ferdigstilt. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i realsameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar realsameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte boligsameier og sameierne i disse (selv om overskjøting av eierandelene i realsameiet ikke har funnet sted).
3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av realsameiet. Inntil alle boligsameiene er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.
4. Dersom realsameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger. Utgifter til ferdig utbygde felt frem til Realsameiet Nærbyen fellesarealer er stiftet betales av utbygger og viderefaktureres Realsameiet Nærbyen Fellesarealer.

Vedlegg:

1. Kart over realsameiets eiendom med deling av areal.

Vedtekter
for
Sameiet Nærbyen Parkering 1

(org.nr. 824 885 842)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Nærbyen Parkering 1. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 03.02.20

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 4 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 73, bnr 275 i Trondheim kommune. Den enkelte seksjon består av boder og parkering.

Oversikt over parkeringseiendommen med parkeringsplasser og boder følger som **vedlegg 1** til vedtektene.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to seksjoner.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer.

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

3-2 Enerett til bruk

Hver seksjonseier har bruksrett til felles adkomst/rampe på sameiets fellesareal.

3-3 Ordensregler

Årsmøtet skal fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. PARKERING

4-1 Regler for salg og utleie av parkeringsplasser og boder i hver enkelt seksjon er regulert i vedtekter og bestemmelser for den enkelte seksjonseier.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til vedlikehold

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde sin seksjon slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheterne hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

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

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

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6-1 Felleskostnade

(1) Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter antall parkeringsplasser og boder. Kostnad til bod svarer $\frac{1}{4}$ kostnad i forhold til parkering.

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.8. **STYRET OG DETS VEDTAK**

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og tre andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges. Alle 4 seksjoner skal være representert i sameiets styre.

I oppstartsfasen gjelder spesielle regler. Utbygger har rett til å peke ut styrets medlemmer inntil hele prosjektet i Nærbyen er ferdigstilt. Styret vil frem til prosjektet ferdigstilles bestå av en styreleder og to andre medlemmer.

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

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

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

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Taushetsplikt

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

8-7 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav

seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Styretne i Realsameiene representerer sin seksjon Eier av øvrige seksjoner peker ut sin (e) representant(er)

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

9-9 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-10 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

Sameiet Nj rbyen Hryblokk - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 029 560	870 156	968 949	1 170 000
Felleskostnader lik fordeling		141 372	134 904	141 340	150 962
Tillegg elektroniske fellesavtaler		422 268	388 820	421 820	455 700
Tillegg vedlikeholdsfond		184 704	184 704	184 800	184 800
Andre tillegg	1	408 408	265 188	408 408	411 180
Andre driftsinntekter		0	31 500	0	0
Sum driftsinntekter		2 186 312	1 875 272	2 125 317	2 372 642
Drifts kostnader					
Personalkostnader	2	-11 181	-10 857	-11 629	-11 745
Styrehonorar	3	-79 300	-77 000	-82 472	-83 300
Forretningsfjrrerhonorar		-130 901	-126 775	-131 340	-135 462
Honorar administrative tjenester		-3 408	0	-4 000	-3 486
Eksterne honorar	4	-14 165	-10 938	-10 000	-15 500
Kontingent/felleskostnader	5	-408 408	-83 083	-408 408	-411 180
Drifts- og serviceavtaler	6	-137 422	-397 085	-469 038	-246 463
Vaktmestertjenester		-327 484	0	0	-112 125
Renholdstjenester		0	0	0	-186 450
Ljpende vedlikehold	7	-71 709	-29 671	-150 000	-40 000
Periodisk vedlikehold		0	0	-47 000	-184 800
Elektroniske fellesavtaler		-435 177	-400 972	-421 820	-455 700
Forsikring		-170 209	-159 372	-170 210	-185 500
Kommunale tjenester og renovasjon		0	-296	-750	-500
Energi, felles		-314 904	-285 685	-208 950	-270 800
Andre driftsutgifter	8	-19 813	-188 891	-11 200	-9 750
Sum driftskostnader		-2 124 081	-1 770 625	-2 126 817	-2 352 761
DRIFTSRESULTAT		62 231	104 646	-1 500	19 881
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		14 379	8 471	1 500	12 000
Netto finansposter		14 379	8 471	1 500	12 000
Resultat frjr skattekostnad		76 610	113 117	0	31 881
OrdinNrt resultat etter skatt		76 610	113 117	0	31 881
i RSRESULTAT	9, 12	76 610	113 117	0	31 881
Disponering av totalresultat:		76 610	113 117	0	31 881
Overfrjrt til annen egenkapital		76 610	113 117	0	0

Sameiet Nj rbyen Hnyblokk - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler		554 400	369 600
Sum anleggsmidler		554 400	369 600
OMLøPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	2 073	5 195
Forskutterte kostnader MBU	10	426 492	390 951
Periodiserte kostnader	10	340 391	273 917
Mellomregning Klare Finans	10	33 110	28 171
Opptjente renter	10	14 379	8 471
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	488 104	583 585
Sum omløpsmidler		1 304 549	1 290 290
SUM EIENDELER		1 858 949	1 659 890

Sameiet Nj rbyen Hnyblokk - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJ ELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	1 025 515	948 905
Sum egenkapital		1 025 515	948 905
GJ ELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandrgjeld		316 129	248 556
Forskudd kunder		31 740	29 822
Forskutterte inntekter MBU		390 122	402 739
P ³ lnppte kostnader		93 128	27 088
Annen kortsiktig gjeld		2 315	2 780
Sum kortsiktig gjeld		833 434	710 985
Sum gjeld		833 434	710 985
SUM EGENKAPITAL OG GJ ELD		1 858 949	1 659 890

Sted: _____, dato: _____

Markus Log
Leder

Trygve Thorsen
Styremedlem

Camilla Nylander
Styremedlem

Kjetil Malvik
Styremedlem

Amna S pago
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsfjring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

Omljpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er ogs³ benyttet for kortsiktig gjeld. d vrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og nvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

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

Note 1 - ANDRE TILLEGG SINTEKTER

	2023	2022
Andre tillegg		
Tillegg bod	66 528	66 528
Kontingent	341 880	198 660
Sum andre tillegg	408 408	265 188

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	11 181	10 857
Sum personalkostnader	11 181	10 857

Samlet antall ³ rsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inng³ tt noen pensjonsordning.

Note 3 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	79 300	77 000

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	14 165	10 938
Sum eksterne honorarer	14 165	10 938

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 5 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2023	2022
Felleskostnad velforening/sameie	408 408	83 083
Sum felleskostnad velforening/sameie	408 408	83 083

Boligselskapet er underlagt Realsameiet NN rbyen Fellesarealer og betaler felleskostnader til selskapet for tjenester som forsikring samt drift og vedlikehold av fellesarealer.

Boligselskapet betaler ogs³ kontingent til Sameiet NN rbyen Parkering 1 som administrerer parkeringskjeller med bod.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Andre administrasjonsavtaler	0	3 745
Avtale om vaktmestertjenester	0	284 755
Avtale om renholdstjenester	0	-5 182
Avtale om vakt- og sikringstjenester	0	525
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	52 123	41 976
Avtale om varme, ventilasjon og sanit ³ rtjenester	56 497	46 771
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	28 802	24 495
Sum drifts- og serviceavtaler	137 422	397 085

J fr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester, renhold og tilleggsavtaler med TOBB fjrt p³ egne kontoer.

Note 7 - L³ PENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	71 709	0
Sum vedlikehold	71 709	29 671

P³ grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall v³ re spesifisert.

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Kontingent	0	182 105
Kostnader vedr. styrearbeid	3 979	1 700
Generalforsamling ³ rsmjete	4 000	0
Bankgebyrer	798	862
Andre gebyrer	9 571	3 432
Hjemmeside/internett/TV-abo	1 438	790
Andre kostnader	26	2
Sum andre driftsutgifter	19 813	188 891

Kontingent er i 2023 frjrt p³ konto for "felleskostnader forening/sameier".

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	579 305	650 988
Endring i disponible midler:		
; rets resultat	76 610	113 117
Kjpp av aksjer/andel	-184 800	-184 800
; rets endring i disponible midler	-108 190	-71 683
Disponible midler i periodens slutt	471 115	579 305
Disponible og rjremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	471 115	579 305

Note 10 - UTEST; ENDE FORDRINGER

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

Note 11 - BANKINNSKudd OG d REMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	488 104	583 585
Sum bankinnskudd	488 104	583 585

Note 12 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	948 905	835 788
Annen egenkapital 01.01	948 905	835 788
; rets resultat	76 610	113 117
Annen egenkapital 31.12	1 025 515	948 905
SUM EGENKAPITAL 31.12	1 025 515	948 905

Sameiet Nj rbyen Parkering 1 - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Inntekter garasjer		706 440	706 440	706 440	728 364
Andre tillegg	1	132 192	132 192	132 200	137 700
Sum driftsinntekter		838 632	838 632	838 640	866 064
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-6 345	-5 781	-6 345	-6 663
Styrehonorar	3	-45 000	-41 000	-45 000	-47 250
Forretningsfjrrerhonorar		-41 434	-39 596	-41 440	-43 000
Honorar administrative tjenester		-43	0	0	0
Drifts- og serviceavtaler	4	-157 847	-227 019	-339 850	-186 345
Vaktmestertjenester		-183 750	0	0	-195 000
Ljpende vedlikehold	5	-116 113	-45 136	-90 000	-90 000
Periodisk vedlikehold	6	-240 000	0	0	0
Forsikring		-63 259	-59 229	-56 000	-69 000
Eiendomsavgifter		-42 323	-66 061	-120 000	-55 000
Energi, felles		-56 193	-92 925	-75 000	-60 000
Andre driftsutgifter	7	-16 425	-24 822	-12 400	-114 400
Sum driftskostnader		-968 733	-601 569	-786 035	-866 658
DRIFTSRESULTAT		-130 101	237 063	52 605	-594
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		20 592	9 684	2 100	2 100
Netto finansposter		20 592	9 684	2 100	2 100
Resultat fjr skattekostnad		-109 509	246 747	54 705	1 506
OrdinNj rt resultat etter skatt		-109 509	246 747	54 705	1 506
i RSRESULTAT	8, 11	-109 509	246 747	54 705	1 506
Disponering av totalresultat:		-109 509	246 747	54 705	1 506
Overfjrt til annen egenkapital		0	246 747	0	0
Overfjrt fra annen egenkapital		-109 509	0	0	0

Sameiet Nj rbyen Parkering 1 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Finansielle anleggsmidler			
 merkede bankinnskudd	8, 10	240 000	0
Sum anleggsmidler		240 000	0
OMLPS MIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	9	6 624	6 624
Periodiserte kostnader	9	71 537	65 659
Andre fordringer	9	0	6 334
Mellomregning Klare Finans	9	4 273	290
Opptjente renter	9	20 338	9 681
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	607 156	707 641
Sum omløpsmidler		709 927	796 228
SUM EIENDELER		949 927	796 228

Sameiet Nj rbyen Parkering 1 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJ ELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	560 632	670 141
Sum egenkapital		560 632	670 141
GJ ELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	8, 12	240 000	0
Sum avsetninger og forpliktelser		240 000	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandjrgjeld		147 202	123 768
Forskudd kunder		2 093	2 320
Sum kortsiktig gjeld		149 295	126 087
Sum gjeld		389 295	126 087
SUM EGENKAPITAL OG GJ ELD		949 927	796 228

Sted: _____, dato: _____

Rigmor Frost
Leder

K³ re Thorleif Claussen
Styremedlem

Fam Phong Thanh Dang
Styremedlem

Amna Spago
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Note 1 - ANDRE TILLEGGSSINTEKTER

	2023	2022
Andre tillegg		
Tillegg bod	132 192	132 192
Sum andre tillegg	132 192	132 192

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	6 345	5 781
Sum personalkostnader	6 345	5 781

Samlet antall ³rsverk: 0

Obligatorisk tjenstepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inng³tt noen pensjonsordning.

Note 3 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	45 000	41 000

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Andre administrasjonsavtaler	0	497
Avtale om vaktmestertjenester	0	121 631
Avtale om vakt- og sikringstjenester	2 400	663
Avtale om drift og kontroll port/garasje	9 787	0
Avtale om varme, ventilasjon og sanit ³ rtjenester	40 256	28 793
Avtale om kontroll av el-anlegg	50 618	35 316
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	54 786	40 119
Sum drifts- og serviceavtaler	157 847	227 019

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester frjrt p³ en seperat konto

Note 5 - Ld PENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	113 758	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	2 356	0
Sum vedlikehold	116 113	45 136

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

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Avsetning fremtidig vedlikehold	240 000	0
Sum periodisk vedlikehold	240 000	0

Det ble p³ rsmjte 2023 vedtatt avsetning p³ kr.240.000 til fremtidig vedlikehold.

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktjy, driftsmateriell, inventar	15 000	14 581
Bankgebyrer	599	652
Andre gebyrer	826	2 589
Alarmtrykning	0	7 000
Andre kostnader	1	0
Sum andre driftsutgifter	16 425	24 822

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	670 141	423 394
Endring i disponible midler:		
; rets resultat	-109 509	246 747
Tilfjrt avsetninger	240 000	0
Overfjrt rmerkede midler	-240 000	0
; rets endring i disponible midler	-109 509	246 747
Disponible midler i periodens slutt	560 632	670 141
Endring rmerkede midler:		
; rets midler satt av til vedlikehold	240 000	0
Totale rmerkede midler i periodens slutt	240 000	0
Endring langsiktige avsetninger:		
; rets vedlikeholdsavsetning	-240 000	0
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-240 000	0
Disponible og rmerk. midler justert for langsiktige avsetninger	560 632	670 141

Note 9 - UTEST; ENDE FORDRINGER

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

Note 10 - BANKINNSKUDD OG ð REMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
ð remerkede bankinnskudd		
ð remerkede bankinnskudd vedlikehold	240 000	0
Sum ð remerkede bankinnskudd	240 000	0
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	607 156	707 641
Sum bankinnskudd	607 156	707 641

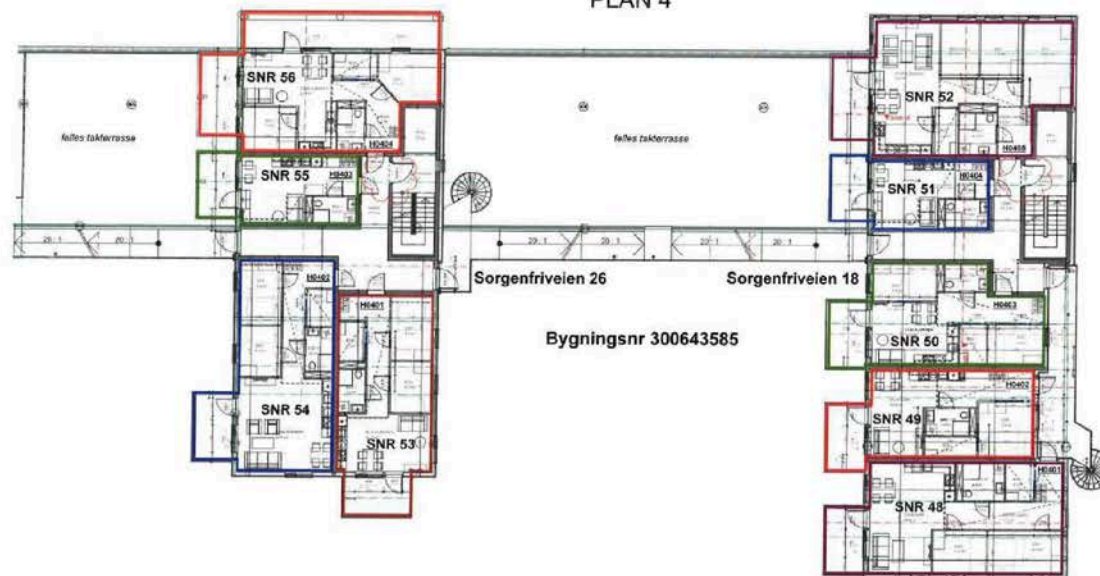
Note 11 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	670 141	423 394
Annen egenkapital 01.01	670 141	423 394
i rets resultat	-109 509	246 747
Annen egenkapital 31.12	560 632	670 141
SUM EGENKAPITAL 31.12	560 632	670 141


Note 12 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2023	2022
Vedlikeholdsavsetning	240 000	0
Sum avsetninger	240 000	0

PLAN 4



SNR = seksjonsnummer

Eierseksjonering		
Gnr: 73	Bnr: 271	i Trondheim kommune
Saksnr.: 201840859		
Dato: 5.12.2018	Side 6 / 10	



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

VEIDEKKE ENTREPRENØR AS

Postboks 506 Skøyen
0214 OSLO

Vår saksbehandler Bjørn Carsten Ådland	Saksnummer BYGG-17/83108 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson L. Decheva	Dato 06.09.2019
---	---	-----------------------------	--------------------

Sorgenfrivegen 18, igangsettingstillatelse, trinn 4 for landskapsutforming og kompletterende arbeider.

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	73/275/0/0, 73/272/0/0, 73/271/0/0, 73/265/0/0, 73/72/0/0
Bygningsnummer:	300643592, 300643590, 300643591, 300643588, 300643585
Ansvarlig søker:	VEIDEKKE ENTREPRENØR AS
Tiltakshaver:	SORGENFRI UTBYGGINGSSKAP AS
Forhåndskonferanse:	04.05.2017

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner igangsettingssøknaden.

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Bjørn Carsten Ådland
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: SORGENFRI UTBYGGINGSSKAP AS

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14 Trondheim	Telefon: +47 72542500	Organisasjonsnummer.: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret			

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknad om igangsettingstillatelse 19.08.2019.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme dato ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder igangsetting av landskapsutforming og kompletterende arbeider. Det er tidligere gitt rammetillatelse 15.09.2017 i delegasjonssak BYGG-17/83108-5. Videre er det gitt to tidligere igangsettinger: IG del 1 Graving og fundamentering av 08.01.2018, delegasjonssak BYGG-17/83108-21, IG del 2 Bærekonstruksjoner og tekniske fag, av 22.03.2018 i delegasjonssak BYGG-17/83108-2 og IG del 3, råbygg, innredning og teknisk infrastruktur i delegasjonsvedtak BYGG-17/83108-50 av 15.11.2018.

Foretak med ansvarsrett

Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan til grunn for godkjenning.

Foretakene har sentral godkjenning som dekker hele ansvarsområdet. Foretaket oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

Ansvarlige foretak skal sørge for at arbeidene blir gjennomført etter bestemmelser i plan- og bygningsloven.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

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

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

Fjernvarme

Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Etter kommuneplanens arealdel § 24.1 skal bygningen(e) tilknyttes fjernvarmeanlegg.

Rekkefølgekrav

Vi viser til rekkefølgekravene i reguleringsplanen. Byggesakskontoret forutsetter at ansvarlig søker og andre aktuelle aktører har gjort seg kjent med disse, og planlegger fremdriften i byggeprosjektet etter dette.

Bygg- og anleggsavfall

Det må sendes inn sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer at avfallet er riktig disponert før vi kan gi ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1 og TEK17 § 9-9.

Ildsted

Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

Tilsyn

Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i byggeprosjektet, og vi ber om at det tilrettelegges for dette både i forbindelse med søknad om igangsettelse og ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer

Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier. Mer informasjon på: www.trondheim.kommune.no/graving

Vilkår for tillatelsen

Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny rammetillatelse eller ett-trinnstillatelse være gyldig i 3 år fra det nye vedtaket.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Du kan ikke ta i bruk bygget før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på:
www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

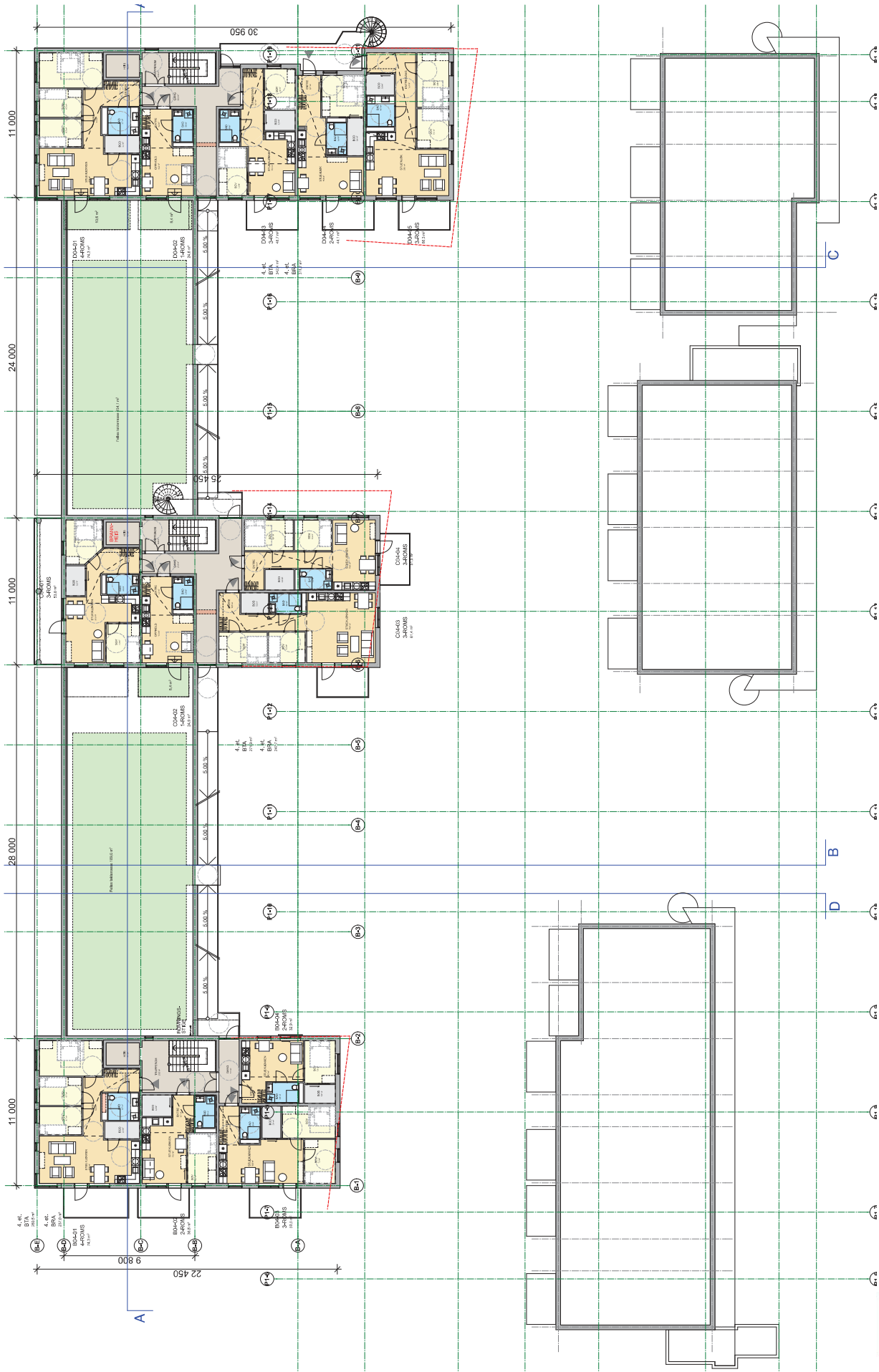
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken.

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





VEIDEKKE ENTREPRENØR AS

Postboks 506 Skøyen
0214 OSLO

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Emilie Bye	BYGG-20/87364 oppgis ved alle henvendelser		22.06.2023

Sorgenfrivegen 18, godkjent søknad om ferdigattest for boliger, opparbeidelse av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 73/72/0/0
Bygningsnummer: 3006443585
Ansvarlig søker: VEIDEKKE ENTREPRENØR AS
Tiltakshaver: SORGENFRI UTBYGGINGSSLELSKAP AS
Forhåndskonferanse:

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Emilie Bye
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: SORGENFRI UTBYGGINGSSLELSKAP AS

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14
Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 10.06.2023.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-17/83108, BYGG-20/82860 og BYGG-20/87364-7.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

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



VEIDEKKE ENTREPRENØR AS

Postboks 506 Skøyen
0214 OSLO

Vår saksbehandler
Kristoffer Kleveland

Saksnummer
BYGG-20/82860
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
11.08.2023

Sorgenfriveien 18, 20, 22, 24, 26, 28, svar på spørsmål vedrørende gitt ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 73/72/0/0, 73/272/0/0, 73/272/0/0, 73/272/0/0, 73/272/0/0, 73/275/0/0, 73/271/0/1
Bygningsnummer: , , 300643591, 300643590, 300643588, ,
Ansvarlig søker: VEIDEKKE ENTREPRENØR AS
Tiltakshaver: SORGENFRI UTBYGGINGSSKAP AS

Vi viser til deres spørsmål vedrørende gitt ferdigattest.

Det ser ut som saken er behandlet i to omganger som følge av en feil i systemet. Det er derfor utstedt to ferdigattester. Dere kan se bort fra den siste ferdigattesten, da det er den første som gjelder.

Ferdigattestene har for øvrig samme konklusjon.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Kristoffer Kleveland som kan treffes på telefon 47 60 49 54. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-20/82860 ved alle henvendelser.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Emilie Bye
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift



VEIDEKKE ENTREPRENØR AS

Postboks 506 Skøyen
0214 OSLO

Vår saksbehandler
Kristoffer Kleveland

Saksnummer
BYGG-20/82860
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
Larisa Decheva

Dato
07.07.2023

**Sorgenfriveien 18, 20, 22, 24, 26 og 28 , ferdigattest for oppføring av boligbygg,
opparbeidelse av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 73/72/0/0, 73/272/0/0, 73/272/0/0, 73/272/0/0, 73/272/0/0, 73/275/0/0, 73/271/0/1
Byggningsnummer: 300643591, 300643590, 300643588, ,
Ansvarlig søker: VEIDEKKE ENTREPRENØR AS
Tiltakshaver: SORGENFRI UTBYGGINGSSKAP AS

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Kristoffer Kleveland
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Sorgenfriveien 18, 20, 22, 24, 26 og 28, befæringsrapport

Kopimottaker: TRØNDELAG BRANN- OG REDNINGSTJENESTE IKS
SORGENFRI UTBYGGINGSSKAP AS

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14
Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

Vi mottok søknaden 10.06.2023. Eiendommen ble befart av byggesakskontoret 30.06.2023. Vi vurderer at tiltaket tilfredsstiller kravene som stilles i plan og bygningsloven for ferdigattest. Vi viser for øvrig til vedlagt befaringsrapport.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen. Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-17/83108-5.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

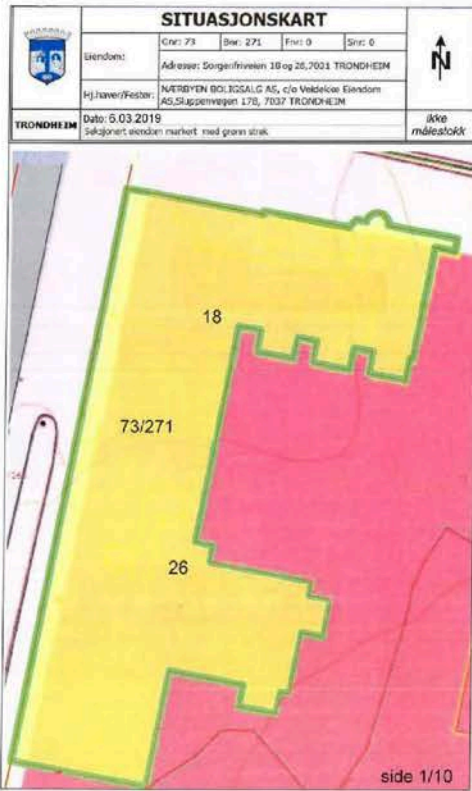
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

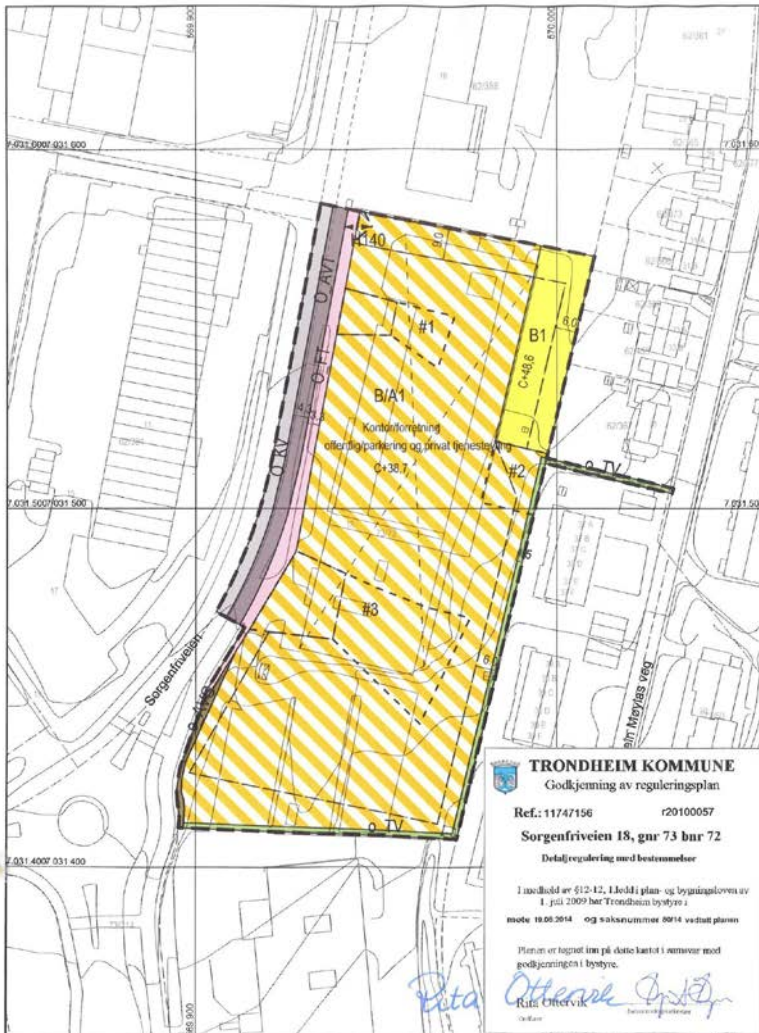
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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

Kostnader ved klagesaken

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





TEGNFORKLARING PBL § 12 REGULERINGSPLAN

§12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse (1110)
- Kombineret bebyggelse og anleggsformål(1800) (kontorforretning/offentlig og privat tjenesteyting)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (2016)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)

3. GRØNNSTRUKTUR

- Turvei (3031)

§12-6 HENSYNSSONE

§11-8 a1) SIKRINGSONE

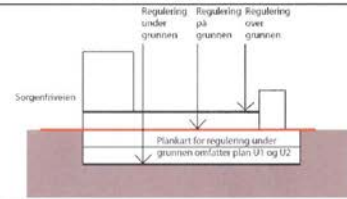
- Frisikt (140)

§12-7 BESTEMMELSER

- Bestemmelseområde, #1, #2 og #3 (krav til utforming)

JURDISKE LINJER OG SYMBOL

- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Byggelinje
- Regulert høyde
- Grense for sikringsoner
- Grense for bestemmelseområde
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Avkjørsel



Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 Kartuttrekk pr dato: februar 2011
 Høydereferanse: Trondheim lokal Kilde: Trondheim kommune Ekvivalens 1m
 0 10 20 30 40 50
 meter

TRONDHEIM KOMMUNE
 Detaljregulering av
Sorgenfriveien 18, gnr 73 bnr 72
 Regulering på grunnen Plankart 1 av 3

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
1. endringer	12.09.2013				
2k. endringer	29.10.2013				
3k. endringer	06.12.2013				
14 sluttbehandling, turvei lagt inn	07.02.2014	bm/TK			

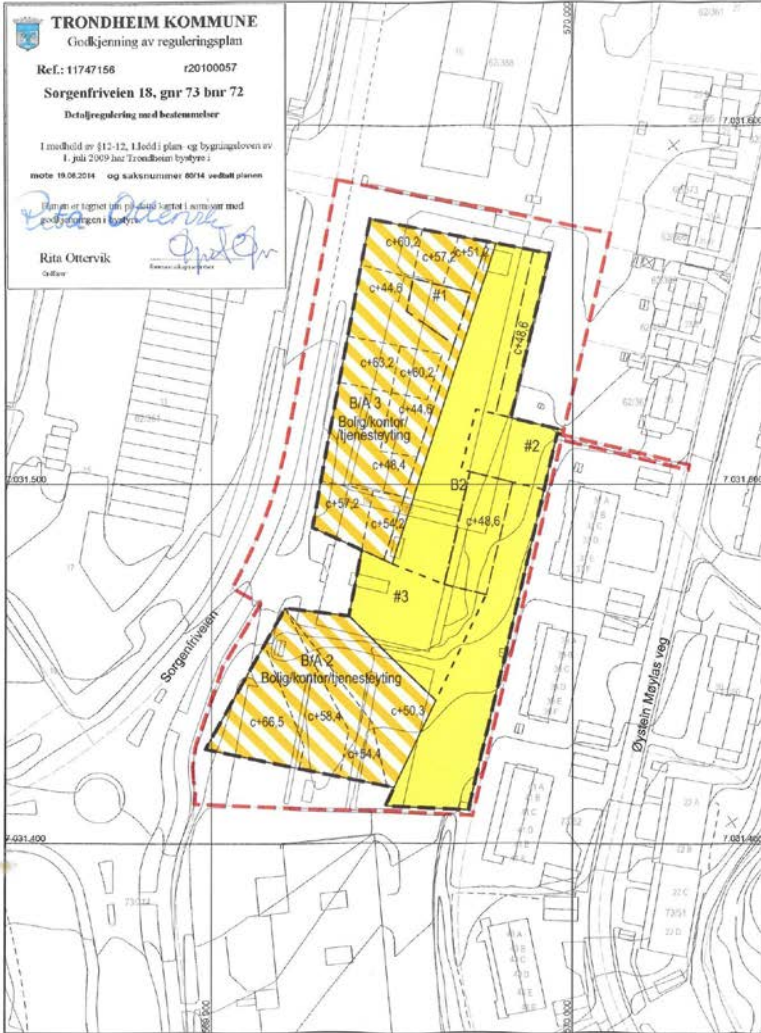
AKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kommisjonen vedtattende reguleringssarbeid	09.04.2010	HH
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	30.04.2013	
Offentlig ettersyn	14.05.2013-27.06.2013	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	29.04.2014	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	08.05.2014	
Behandlet i bystyret	22.05.2014	
Godkjent i bystyret	19.06.2014	
Forslagstiller: PirH Oslo AS	Reguleringsplan nr:	R20100057
Forslagfremmer: Sorgenfri Utbyggingselskap AS	Kommunens saknr:	08/31144, 11/47156
Dato: 20.10.2011		

TRONDHEIM KOMMUNE
 Godkjenning av reguleringsplan
 Ref.: 11747156 r20100057
Sorgenfriveien 18, gnr 73 bnr 72
 Detaljregulering med bestemmelser

I samsvar med §12-12. Likvid plan- og bygningsloven av 1. juli 2009 her Trondheim bystyret
 møte 19.06.2014 og saknummer 0914 vedtatt planen

Planen er lagret inn på datakant i samsvar med godkjenningen i bystyret.

Peta
 Rudi Ottavik
 Utviklingsleder



TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

§12-5 AREALFORMÅL

- 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG**
- Boligbebyggelse (1110)
 - Kombinent bebyggelse og anleggsformål (1800) (Bolig/kontor/ offentlig og privat tjenesteyting)

§12-7 BESTEMMELSER

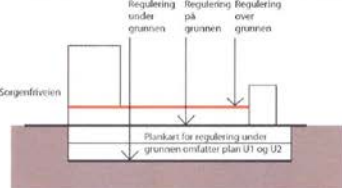
- Bestemmelseområde, #1, #2 og #3 (krav til utforming)

LINJESYMBOLER

- Plangrense over grunnen
- Grense for arealformål
- Byggelinje
- Byggelinje
- Reguler høyde
- Grense for bestemmelseområde

Illustrasjonlinjer:

- Planens totale omfang på grunnen



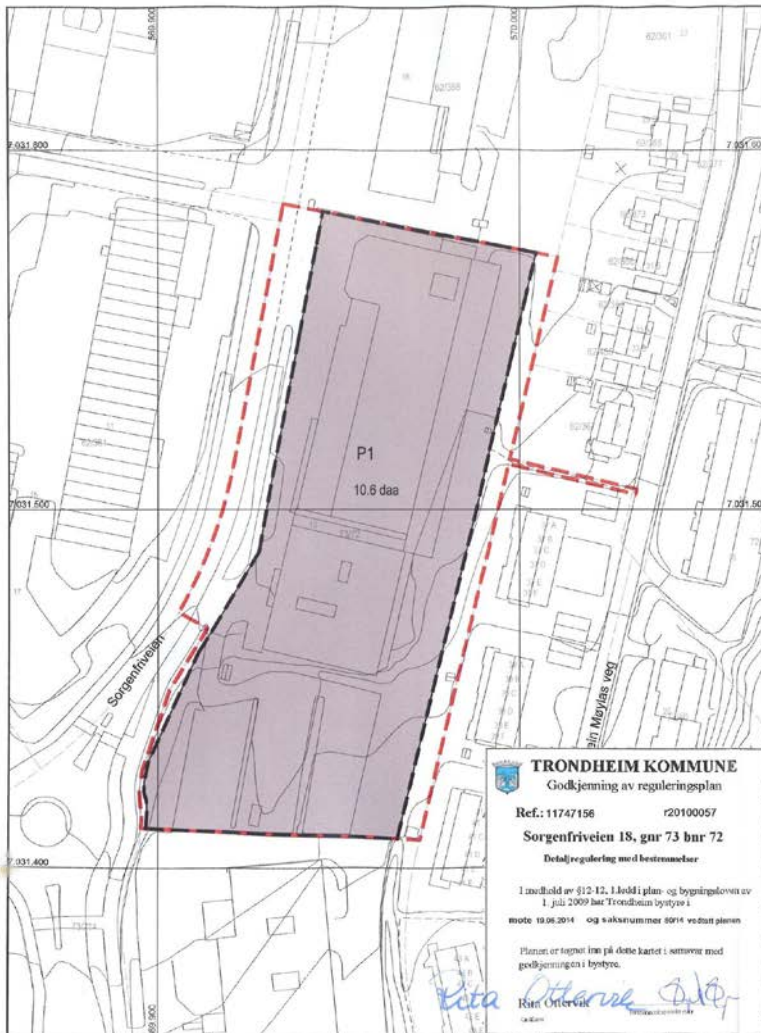
Kartplan (x, y): Euret89 – UTM32 Kartuttrekk pr dato: februar 2011
Høydereferanse: Trondheim lokal Kilde: Trondheim kommune Ekvivalens 1m 0 10 20 30 40 50 meter

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Sorgenfriveien 18, gnr 73 bnr 72
Regulering over grunnen Plankart 2 av 3

Målestokk 1:1000 (A3)

Revisjoner v. endringer	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Revidert illustrasjonslinje	06.12.2013				
Til sluttbehandling	07.02.2014	bny/TK			

AKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringssarbeid	09.04.2010	HH
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	30.04.2013	
Offentlig ettersyn	14.05.2013-27.06.2013	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	29.04.2014	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	08.05.2014	
Behandlet i bystyret	22.05.2014	
Godkjent i bystyret	19.06.2014	
Forslagsstiller: Pfr I Oslo AS	Reguleringsplannr: R20100057	
Forslagsfremmer: Sorgenfri Utbyggingsselskap AS	Kommunens saknr: 08/31144, 11/47156	
Dato: 20.10.2011		



TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

§12-5 AREALFORMÅL

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

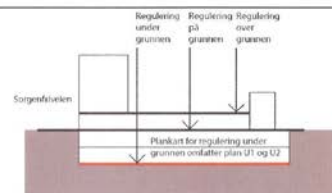
Parkeringshus/-anlegg (2083)

JURDISKE LINJER OG SYMBOLER

Plangrense under grunnen
 Grense for arealformål

Illustrasjonlinjer:

Planens totale omfang på grunnen



Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 Kartuttrekk pr dato: februar 2011
 Høydereferanse: Trondheim lokal Kilde: Trondheim kommune Ekvivalens 1m
 0 10 20 30 40 50
 meter

TRONDHEIM KOMMUNE
 Detaljregulering av
Sorgenfriveien 18, gnr 73 bnr 72
 Regulering under grunnen Plankart 3 av 3

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Til sluttbehandling	07.02.2014	bm/7k			

AKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende regulering arbeid	09.04.2013	HH
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	30.04.2013	
Offentlig ettersyn	14.05.2013-27.06.2013	
Behandlet i bygningrådet/planutvalget	29.04.2014	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	06.05.2014	
Behandlet i bystyret	22.05.2014	
Godkjent i bystyret	19.06.2014	
Forlagsstiller: Prif Oslo AS	Reguleringsplan nr:	
	R20100057	
Forlagsfremmer: Sorgenfri Utbyggingssekkap AS	Kommunens saknr:	
Dato: 06.12.2013	08/31144, 11/47156	

TRONDHEIM KOMMUNE
 Godkjenning av reguleringsplan
 Ref.: 11747156 r20100057
Sorgenfriveien 18, gnr 73 bnr 72
 Detaljregulering med bestemmelser
 I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1. juli 2009 (her Trondheims bystyre).
 møte 19.06.2014 og saknummer 5016 vedtatt planen
 Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.
 Rita Ottarvik
 Saknr. 11747156



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: R20100057

Arkivsak: 11/47156

Detaljregulering av Sorgenfrivegen 18 Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 11.04.2014

Dato for godkjenning av bystyret: 19.06.2014

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket Sorgenfri utbygginsselskap AS og Pir II Oslo AS, kart nummer 1, 2 og 3 datert 07.02.2014

Reguleringsplanen består av tre horisontaldelte plankart;

- plankart 1 - regulering på grunnen gjeldende fra referansenivå C+ 33,4,
- plankart 2 - regulering over grunnen, gjeldende fra referansenivå C+38,7
- plankart 3 - regulering under grunnen gjeldende fra referansenivå C+25,4

For områder der et felt eller formål går over flere plan er feltet eller formålet kun vist på nederste plankart.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til følgende formål, med feltangivelser som vist på plankartet:

Plankart 1 - Regulering på grunnen

- Boligbebyggelse (1110) B1
- Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (1800) B/A 1
- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Annen veggrunn/tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn – Grøntareal (2019)
- Turveg (3031)

Plankart 2 - Regulering over grunnen

- Boligbebyggelse (1110) B2
- Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (1800) B/A 2 og B/A 3

Plankart 3 - Regulering under grunnen

- Parkeringshus/-anlegg (2083) P1

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Utforming av bygninger og utendørsanlegg

Bebyggelse og uteområder skal gis bymessig utforming og ha høy arkitektonisk kvalitet i detaljering og materialbruk.

3.2 Krav om utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det innsendes utomhusplan for de ubebygde delene av planområdet. Opparbeidelse kan skje trinnvis koblet til de ulike tilliggende byggetrinn.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Felles bestemmelser

4.1-1 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsens gesimshøyder skal ikke overstige kotehøydene som er vist på plankartet.

Takoppbygg tillates ikke, med unntak av heishus og mindre installasjoner. Tillatt høyde for disse er maks 3 meter over angitt kotehøyder, og de skal trekkes min 2 meter fra fasadelivet og skal maksimalt utgjøre 15 % av takflaten. Det kan i tillegg tillates enkelte miljøtekniske tiltak på tak, så som solfangere, varmepumper og lignende i begrenset omfang og som skal være tilpasset byggets arkitektoniske kvaliteter forøvrig.

4.1-2 Bebyggelsens plassering på tomta

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene og med hovedvolum i byggelinjene vist på plankart.

4.1-3 Forretninger

Samlet forretningsareal i planområdet skal ikke overstige 3000 m². Forretning tillates kun i B/A1 (første etasje sett fra Sorgenfriveien).

Innenfor felt B/A 1 skal det etableres publikumsrettede funksjoner med henvendelse mot og adkomst fra Sorgenfriveien, som skaper aktivitet og en bymessig situasjon på gateplan.

4.1-4 Utearealer

Utearealer skal opparbeides med god detaljering og robuste materialer. Utomhusarealer som vender mot Sorgenfriveien skal utformes spesielt med tanke på å bygge opp under en urban karakter for området.

Det skal avsettes uteareal på egen grunn iht krav for indre sone i kommuneplanens arealdel. Beregningsgrunnlaget skal være samtlige delfelt i planen. Det tillates etablering av utearealer på tak.

4.1-5 Adkomst

Avkjørsel skal plasseres som vist på plankartet.

Det kan tillates midlertidig inn-/utkjøring mot Sorgenfriveien, inntil all bebyggelse innenfor planen er fullført. Plan for midlertidig inn-/utkjøring skal godkjennes av kommunen i forbindelse med tillatelse til tiltak.

4.1-6 Støyforhold

Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at tilfredsstillende støyforhold oppnås.

Støy på felles uteareal skal ikke overstige 55 dBA.

For feltet B/A 2 tillates hybelrom/soverom vendt mot gul støysonen (55dBA – 65dBA), forutsatt at tilfredsstillende innvendig støynivå og solskjerming oppnås gjennom fasadetiltak og balansert ventilasjon og at boligene har tilfredsstillende uterom.

Ved søknad om tiltak skal det foreligge støyvurdering og støyberegning som detaljert viser hvordan støykrav kan oppfylles for innvendig og utvendig støy.

Eventuelle støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før bebyggelse kan tas i bruk.

4.1-7 Parkering

Parkering skal i hovedsak etableres i parkeringskjeller innenfor felt P1 i henhold til *plankart 3 regulering under grunnen* og/eller innenfor felt B/A 1 i henhold til *plankart 1 regulering på grunnen*. Parkeringsanlegg skal være felles for felt B1, B2, B/A 1, B/A 2 og B/A 3. Parkeringsplan skal innsendes sammen med søknad om tillatelse til tiltak.

Ved etablering av boliger i felt B/A 2 skal følgende parkeringskrav legges til grunn for dette feltet: Det skal etableres minimum 0,18 parkeringsplasser pr. 70m² boligareal, av disse skal minimum 15 % være HC- tilpasset.

Det skal etableres minimum 4 sykkelparkingsplasser pr. 70m² boligareal, hvor minimum halvparten skal være innendørs.

4.1-8 Varelevering

Varelevering til forretninger skal skje fra intern vareleveringstrasé med adkomst fra Sorgenfriveien iht. piler i plankartet.

4.1-9 Renovasjonsløsning

Avfallsløsning bestemmes i samråd med Trondheim kommune. Plan for avfallshåndtering skal godkjennes av kommunen i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak.

4.1-10 Kulturminner

Dersom det under arbeidet skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området av kulturhistorisk verdi, skal arbeidet stanses og melding sendes Sør-Trøndelag Fylkeskommune jf lov om kulturminner § 8.

4.1-11 Ensidig belyste leiligheter

Leiligheter med ensidig belysning tillates. Disse skal ha gode lysforhold, god tilgang til uterom og tilfredsstillende støyforhold jf § 4.1.6

Boliger som er ensidig belyst fra nord eller øst skal kompensere tiltak som eksempelvis større vindusflater, romslig takhøyde og fasadeutforming som sikrer utsyn.

4.1-12 Leilighetsstørrelse

Dersom felt B/A 2 benyttes til boligformål, skal det være til boliger med små bruksenheter (hybler) for privat boligareal. Minimum 80 % bruksenheter skal ha maks størrelse 25m² BRA. Maksimum 20 % bruksenheter kan ha maksimum størrelse 35m² BRA. I tillegg kan det tillates etablert fellesareal som deles av flere bruksenheter.

4.2 Bestemmelsesområder i plankart

4.2-1 Bestemmelsesområde #1

Innenfor område #1 i plankartene *regulering på grunnen* og *regulering over grunnen* skal det etableres offentlig tilgjengelig trappeanlegg mellom gatenivå i Sorgenfriveien og felles uteareal i planområdet. Trappeforbindelse skal ha robust, urban og åpen karakter, være lett oppfattbar fra gatenivå og ha tilstrekkelig belysning. Tilstrekkelig avstand mellom trappeplassering og bebyggelse over skal ved søknad om tillatelse til tiltak dokumenteres med snitt gjennom trapp og bebyggelse

4.2-2 Bestemmelsesområde #2

Innenfor område #2 i plankart *regulering over grunnen* skal det etableres nærlekeplass for småbarnslek. Lekeplassen skal opparbeides med god detaljering og robust materialitet, og må planlegges i sammenheng med trappeløsning i samme område, for å sikre trygge løsninger for små barn.

Innenfor område #2 i plankartene *regulering på grunnen* og *regulering over grunnen* skal det etableres offentlig tilgjengelig trappeanlegg mellom gangveg i øst og felles uteareal i planområdet.

4.2-3 Bestemmelsesområde #3

Innenfor område #3 i plankartene *regulering på grunnen* og *regulering over* skal det etableres rampe og trappeanlegg mellom gatenivå i Sorgenfriveien og felles uteareal i planområdet.

4.3 Boligbebyggelse

4.3-1 Felt B1

Innenfor felt B1 skal det etableres boliger.

Maksimalt tillatt bruksareal er 1600 m² BRA. Maks kote for gesims er påført plankartet.

Bygningsdeler (balkonger og tak) tillates utkraget inntil 2,5 meter over vist byggegrense, og skal ha minimum 2,5 m fri høyde fra terreng.

4.3-2 Felt B2

Innenfor felt B2 skal det etableres boliger

Maksimalt tillatt bruksareal er 850 m² BRA. Maks kote for gesims er påført plankartet.

Bygningsdeler (balkonger og tak) tillates utkraget inntil 2,5 meter over vist byggegrense, og skal ha minimum 2,5 m fri høyde fra terreng.

4.4 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål

4.4-1 Felt B/A 1

Maksimalt tillatt bruksareal er 7900 m² BRA.

Det tillates etablering av kontor, forretning, offentlig og privat tjenesteyting og parkering innenfor området.

Bebyggelse innenfor B/A 1, mot Sorgenfriveien og mot byrom sør for B/A 3, skal ligge i byggelinjen som vist i plankart 1 *regulering på grunnen*.

Arealer med henvendelse mot Sorgenfriveien skal disponeres til kontor, forretning og offentlig og privat tjenesteyting. Det er ikke tillatt å etablere parkering på arealer inn mot Sorgenfriveien. Parkeringsanlegg innenfor B/A 1 skal ikke være synlig fra Sorgenfriveien.

4.4-2 Felt B/A 2

Maksimalt tillatt bruksareal er 6850 m² BRA.

Det tillates etablering av kontor, offentlig og privat tjenesteyting og boliger.

Dersom B/A 2 brukes til boligformål tillates bygningsdeler (balkonger og tak) utkraget inntil 2,5m over vist byggegrense mot nord og øst, og skal ha minimum 2,5 m fri høyde fra terreng. Utkraging tillates ikke mot Sorgenfriveien og byrom i sør.

4.4-3 Felt B/A 3

Innenfor felt B/A 3 skal det i hovedsak etableres boliger.

Maksimalt tillatt bruksareal er 7800 m² BRA. Maks koter for gesimser er påført plankartet.

I bygningsvolumets plan 2 og 3, dvs. opp til kote C+48,4, tillates etablert kontor og bevertning og privat og offentlig tjenesteyting.

Mot Sorgenfriveien og mot byrom sør for B/A 3, skal bebyggelse innenfor B/A 3 bygges inn til byggelinje som vist i plankart i plan 2 og 3 (opp til kote C+48,4). Over kote C+48,4 kan denne bebyggelsen trekkes tilbake fra byggelinja, men ikke gå utover denne.

Bygningsdeler (balkonger og tak) tillates utkraget inntil 2,5m over vist byggegrense mot øst, og skal ha minimum 2,5 m fri høyde fra terreng. Utkraging tillates ikke mot Sorgenfriveien.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjørevei (2011)

Kjørevei skal etableres som vist i plankartet.

5.2 Fortau (2012)

Fortau skal etableres som vist i plankartet.

5.3 Turveg fra rundkjøring i Sorgenfriveien og øst til Øystein Møylas veg (3031)

Turveg mot øst skal opparbeides som enkel grus-sti. Turvegen skal være offentlig.

5.4 Annen veggrunn tekniske anlegg (2018)

I denne sonen tillates det etablert mindre soner for HC-parkering og sykkelparkering. For øvrig opparbeides området som grøntareal. Sonen skal inngå i detaljert utomhusplan for tilliggende bebyggelse langs Sorgenfriveien, og skal sendes inn sammen med søknad om tillatelse til tiltak.

5.5 Annen veggrunn – Grøntareal (2019)

Annen veggrunn – Grøntareal skal avsettes til snøopplag.

Sonen skal inngå i detaljert utomhusplan for tilliggende bebyggelse langs Sorgenfriveien, og skal sendes inn sammen med søknad om tillatelse til tiltak.

5.6 Felt P1, parkeringsanlegg (2083)

Det tillates etablering av parkeringsanlegg i kjeller over 2 plan innenfor felt P1, henholdsvis plan U1 og U2, jf plankart 3 *regulering under grunnen*.

Parkeringsanlegg skal være felles for felt B1, B2, B/A 1, B/A 2 og B/A 3.

5.7 Offentlig infrastruktur

Tekniske planer for offentlig infrastruktur skal godkjennes av Trondheim kommune ved søknad om tiltak.

§ 6 HENSYNSSONER

Sikringssoner - friskt

I område vist som frisksone skal det være fri sikt over 0,5 meter over tilstøtende vei-ers nivå.

§ 7 REKKEFØLGEKRAV

7.1 Opparbeidelse av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur innenfor planområdet

Før tiltak i det enkelte byggetrinn kan tas i bruk, skal tilhørende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og Sorgenfriveien langs byggeområdet, være ferdig opparbeidet.

7.2 Opparbeidelse av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur utenfor planområdet

Før tiltak kan tas i bruk skal følgende være opparbeidet:

- Veg, fortau, gang- og sykkelveg langs vestre side av Sorgenfriveien fra kum sørøst for eksisterende rundkjøring i Sorgenfriveien/Brattsbergveien nordover forbi eksisterende Valøyvegen.

- Separat avløp langs Sorgenfriveien fra kum sørøst for eksisterende rundkjøring i Sorgenfriveien/Brattsbergveien nordover til relevant tilknytningspunkt i Klæbuveien.
- Grøntområdet langs Nidelvkorridoren opparbeides etter en plan godkjent av Trondheim kommune.

Dersom Valøyvegen skal være i bruk som kjørevege også etter tidspunktet for utbygging av gang- og sykkelveg, må det tas hensyn til denne.

7.3 Dokumentasjon av tilfredsstillende trafiksikkerhet

Før tiltak kan tas i bruk skal det foreligge dokumentasjon av tilfredsstillende trafiksikkerhet ved avkjørsel til planområdet.

7.4 Opparbeidelse av utearealer

Før tiltak kan tas i bruk skal utearealer tilhørende det aktuelle byggetrinn være ferdig opparbeidet.

§8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1 Uteromskrav

Ved søknad om tiltak som omfatter bolig skal det dokumenteres oppnåelse av uteromskrav iht. indre sone. Dokumentasjon skal vise forhold mellom boligareal og tilgjengelig uterom for B1, B2, B/A 3 og B/A 2 sett under ett.

8.2 Vann og avløp

Ved søknad om tiltak skal det foreligge plan for utskiftning og omlegging av VA-ledninger, samt for eventuelt separering langs Sorgenfriveien. Planen skal utarbeides i samråd med og godkjennes av Trondheim Kommune – kommunalteknikk.

8.3 Overflatevann

Før igangsettingstillatelse kan gis skal en tilfredsstillende håndtering av overflatevann knyttet til det enkelte tiltak dokumenteres og godkjennes av Trondheim Kommune.

8.4 Geotekniske undersøkelser

Ved søknad om tiltak skal det foreligge rapport fra geoteknisk prosjektering. Ved behov som eventuelt framkommer i rapporten, skal det utføres supplerende geotekniske undersøkelser før igangsettingstillatelse for tiltaket kan gis.

8.5 Miljøtekniske grunnundersøkelser

Bygninger som skal rives skal kartlegges for eventuelt innhold av miljøgifter. Før det kan igangsettes tiltak etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn godkjennes av Trondheim kommune. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises Trondheim kommune.

8.6 Elektrisitetsforsyning

Ved søknad om tiltak skal det foreligge plan for elektrisitetsforsyning. Planen skal utarbeides i samråd med og godkjennes av Trønder Energi Nett AS

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge plan for ivaretagelse av energiforsyning i utbyggingsperioden.

Flytting av nettstasjon og kabelanlegg skal varsles Trønder Energi Nett AS i god tid før oppstart. For nettstasjon minimum 1 år før byggestart.

8.7 Adkomst for brann- og redningstjeneste

Ved søknad om tiltak skal det foreligge plan som dokumenterer tilfredsstillende adkomst for brann- og redningstjenesten. Planen skal godkjennes av Trøndelag Brann- og redningstjeneste IKS.

8.8 Bygge- og anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2012, tilfredsstilles.

Rita Ottervik





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 eiendom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik


Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Sorgenfriveien 18
7031 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christian Drøyvold

Telefon: 954 72 624
E-post: christian.droyvold@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre