



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 3 290 000,-  
**Omkostn.:** Kr 83 490,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 383 690,-  
**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 m<sup>2</sup>  
**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 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 49 m<sup>2</sup>

TBA: 8 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> - Bod.

4. etasje:

BRA-i: 44 m<sup>2</sup> - Stue, kjøkken, soverom, bad, entré.

### TBA fordelt på etasje

4. etasje:

8 m<sup>2</sup> - Balkong.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Påvist bod i kjeller har adkomst via felles areal.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1198.1 m<sup>2</sup>

### 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. Treningssentre 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 tekst**

### **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. Etasjeskille 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 adkomst 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 primærrom (P-rom) og sekundærrom (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](http://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 m<sup>2</sup>. 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](http://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

3 290 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

82 250 (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))

---

83 490 (Omkostninger totalt)

95 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

---

3 373 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 383 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 386 690 (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 83 490

### **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](http://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.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 32 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. 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.



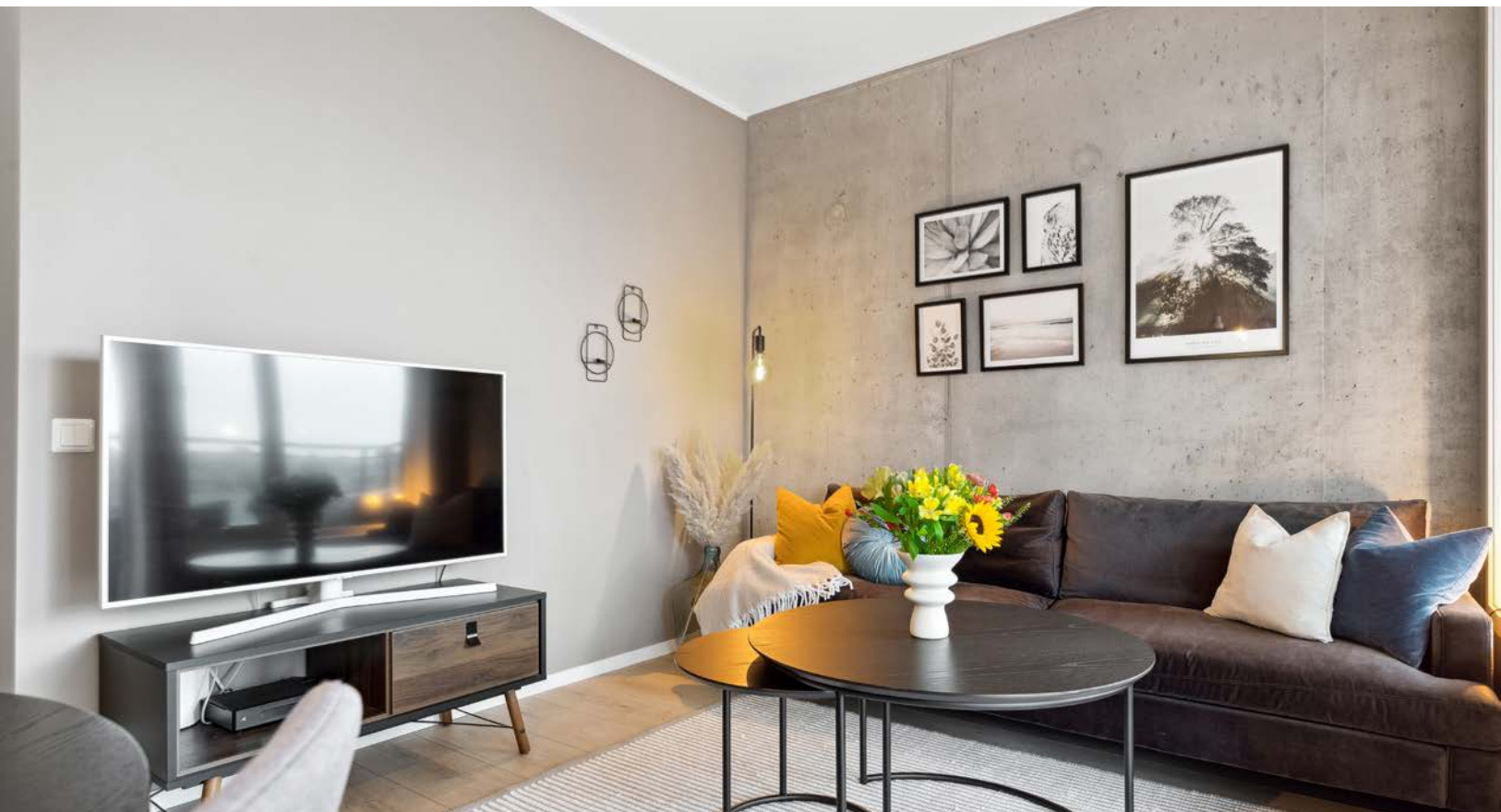
Smarte planløsningen sørger for naturlige soner.



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.



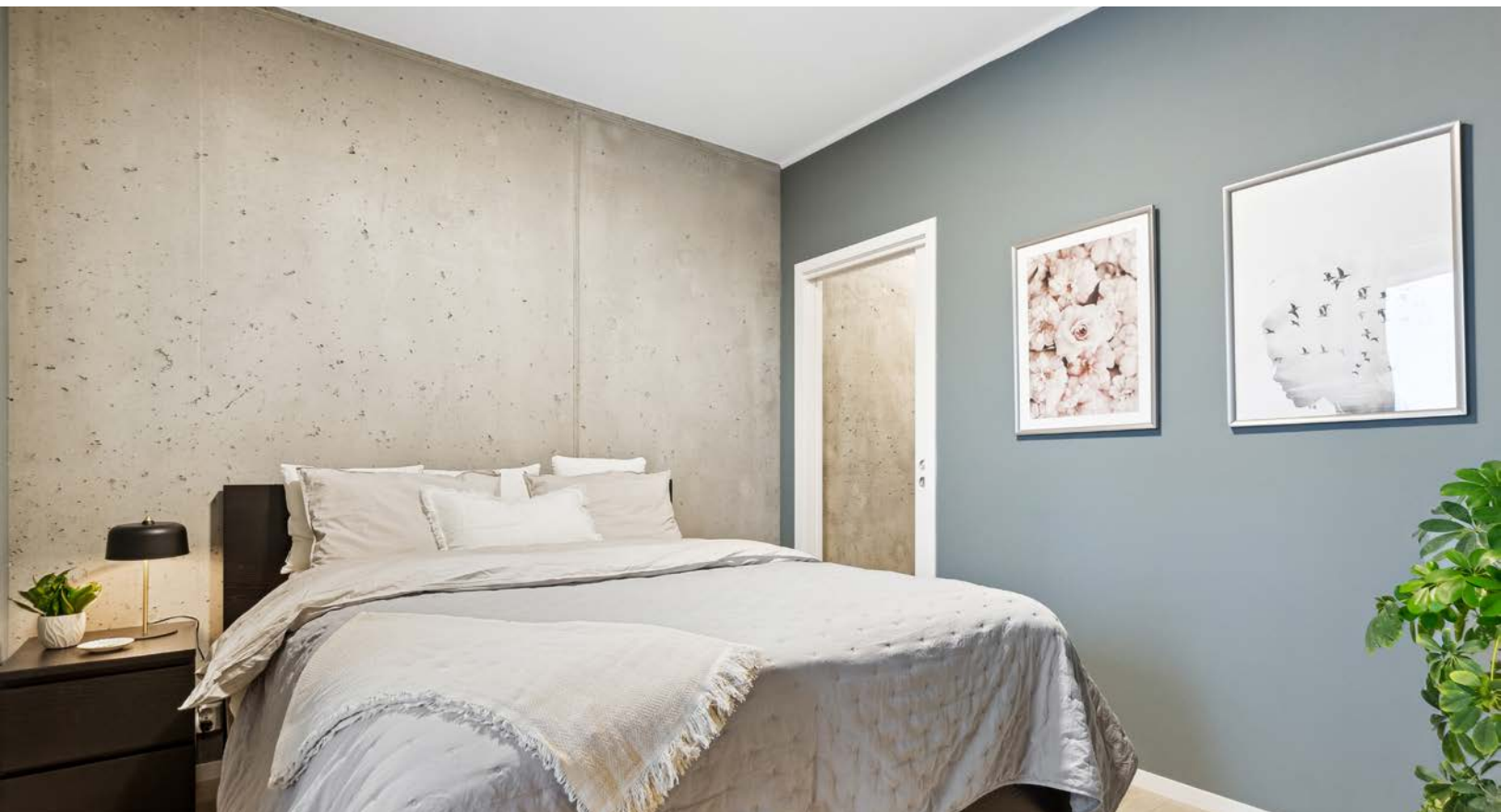
Leiligheten er fra 2019 og har smakfulle tilvalg som oppgradert kjøkken og 1-stavs parkett.



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.

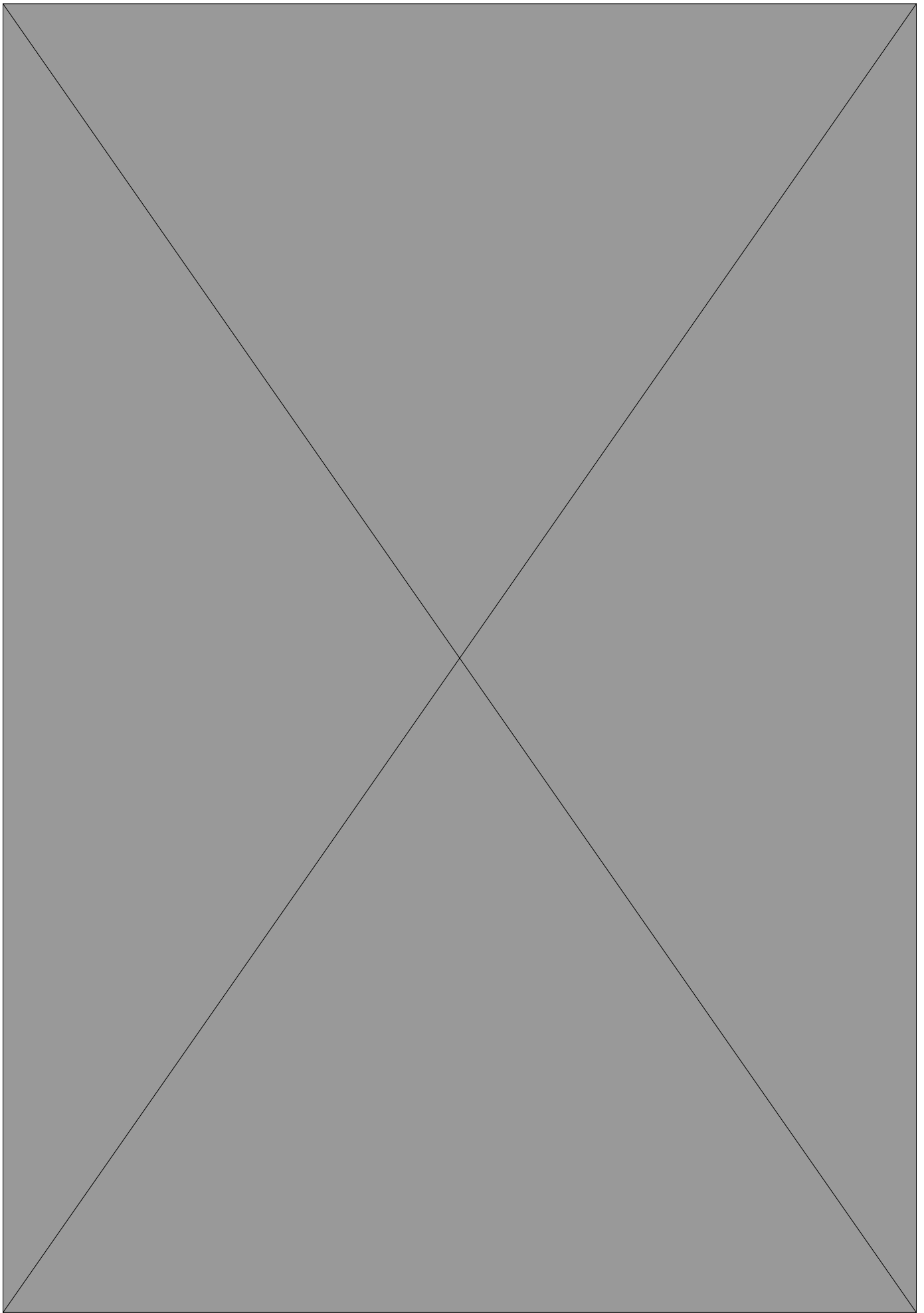


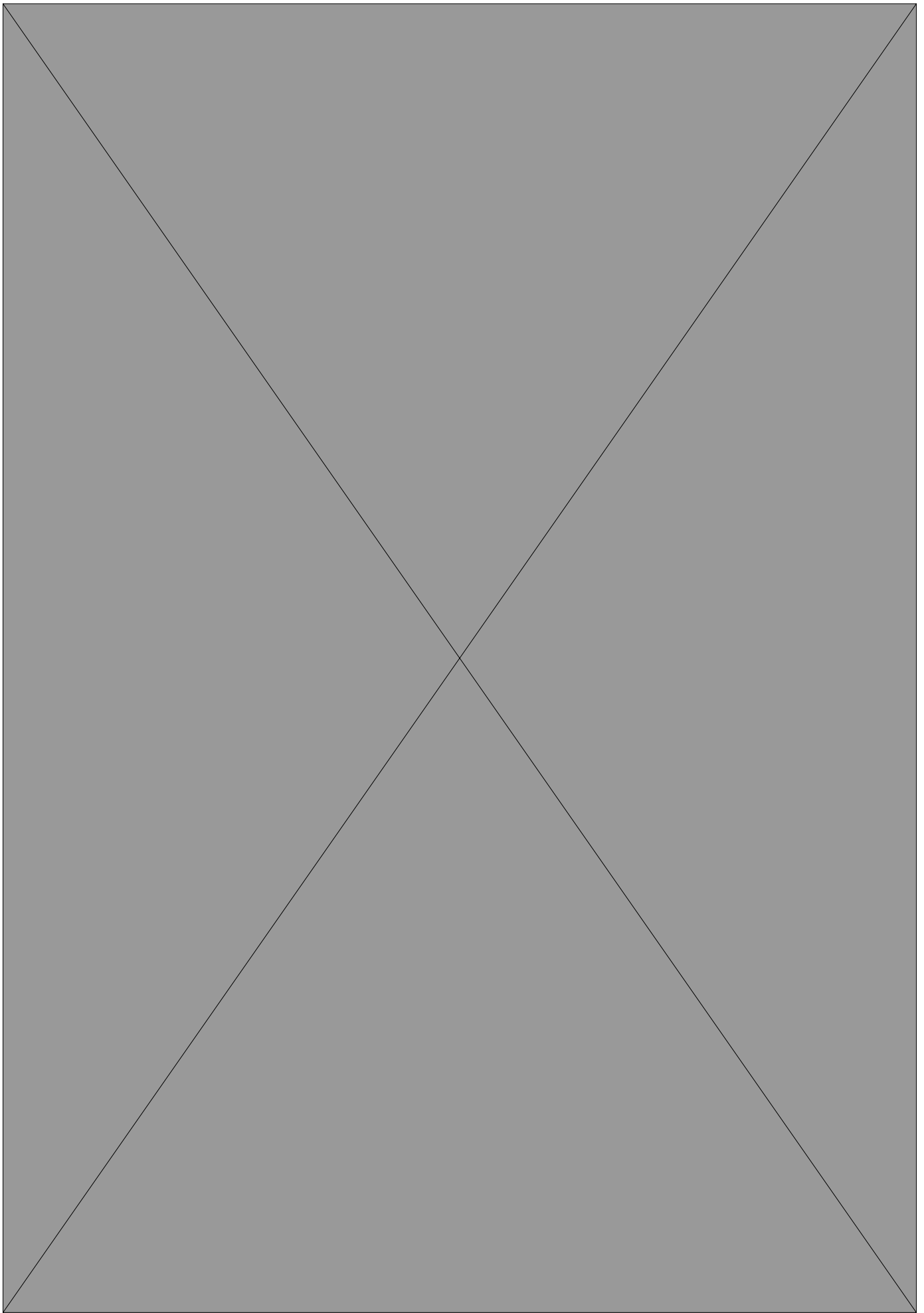
Leiligheten ligger flott til i byggets 4.etasje og har en solrik balkong.

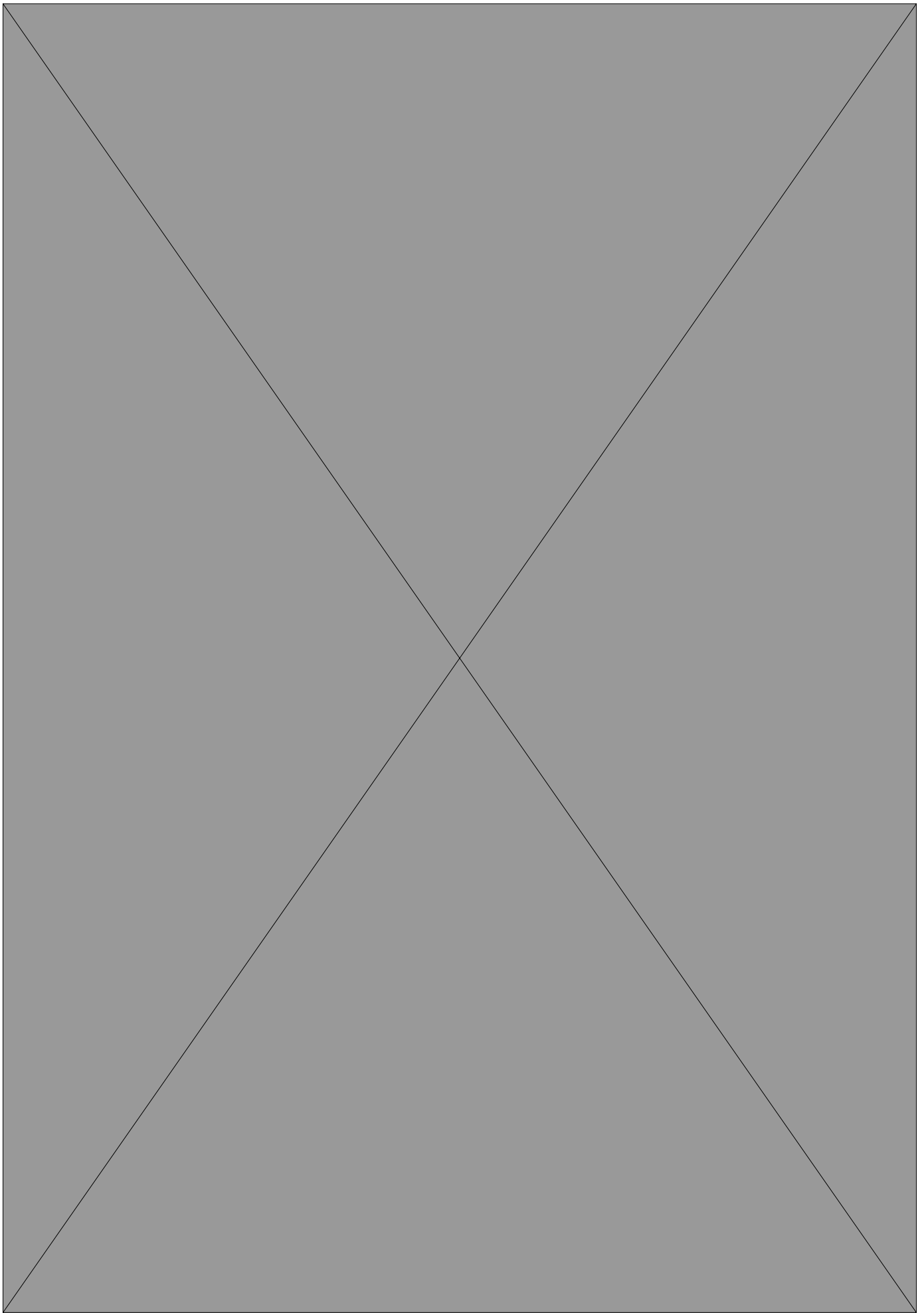


Velkommen til hyggelig visning!

# Vedlegg







# 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 forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |           |
| Forsikringsselskap                                                  | 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 soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 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, fuktinnsig, 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, tømmerarbeid 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

Document reference: 1710240136

## 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.

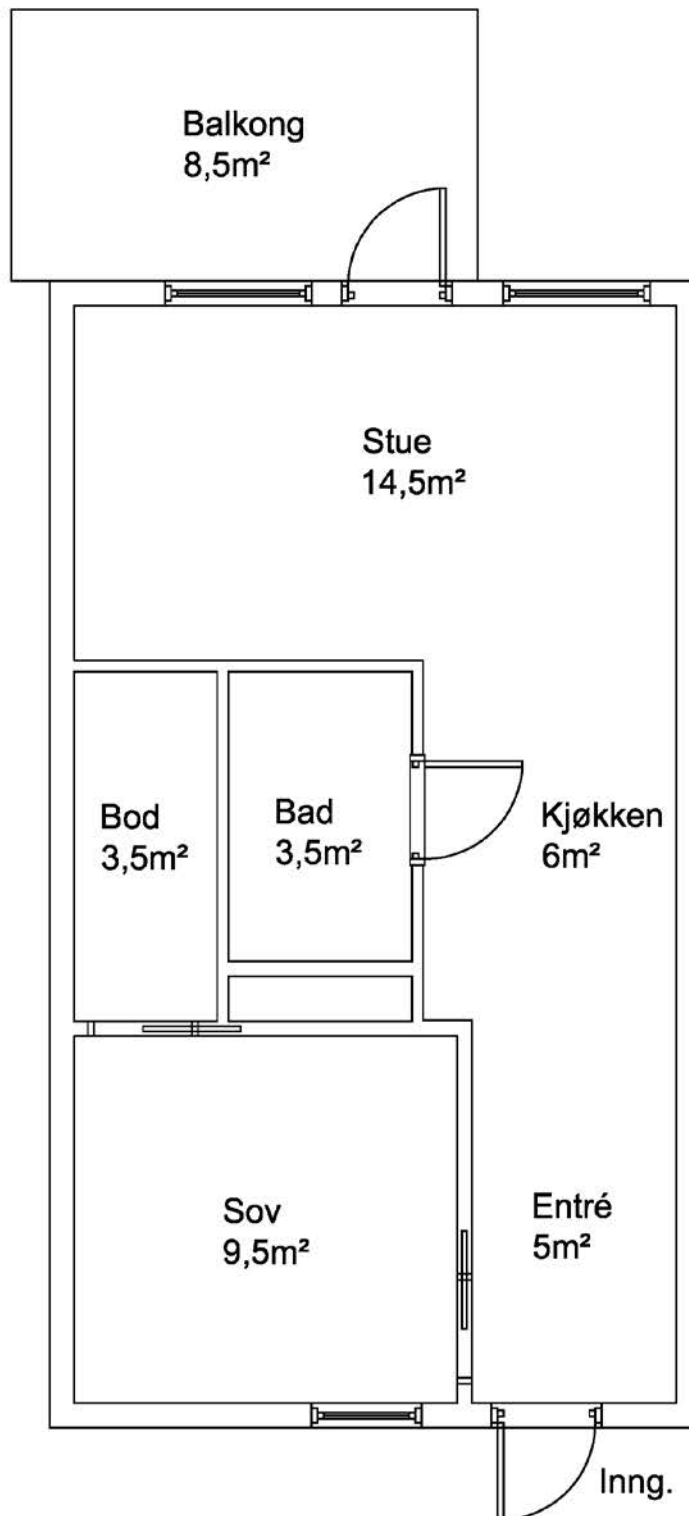
Document reference: 1710240136

| NAME OF SIGNER    | IDENTIFIER                                    | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|-------------------|-----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Helene Romundstad | 66ed1e15c74b41c59f1dad2c2<br>9a6d1547fc60c23d | 07.10.2024<br>14:37:28 UTC | Signer authenticated by<br>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 m<sup>2</sup>

BRA-i: 44 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0

15

TG-1

0

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

0

# 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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

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

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 bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/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 bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

### 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler 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 bygningssakkyndig? **Nei**

### Informasjon om bygningssakkyndig

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. Rombenevnelsen 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                               |
| <b>Totalt m²</b> | <b>49</b> | <b>44</b>                  | <b>5</b>                    | <b>0</b>                   | <b>8</b>                        |

### 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.              |
| <b>Totalt m²</b> | <b>44</b> | <b>41</b> | <b>3</b> |                                     |                   |

## 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 teknet?                                                                                                  | Nei         |
| <b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>                                                                              | <b>TG-0</b> |

### 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 værslette 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         |
| <b>Oppsummering av vinduer og dører</b>                                      | <b>TG-0</b> |
| 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         |
| <b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>              | <b>TG-0</b> |

## 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         |
| <b>Oppsummering av overflater og innredning</b>                   | <b>TG-0</b> |

### Avtrekk

|                                     |             |
|-------------------------------------|-------------|
| Type avtrekk                        | Mekanisk    |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei         |
| <b>Oppsummering av avtrekk</b>      | <b>TG-0</b> |

## 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         |
| <b>Oppsummering av avløpsrør</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>TG-0</b> |
| <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              |
| <b>Oppsummering av vannledninger</b>                                                                            | <b>TG-0</b>      |

## 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         |
| <b>Oppsummering av elektrisk</b>                                                                             | <b>TG-0</b> |

## 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         |
| <b>Oppsummering av vannbåren varme</b>                                        | <b>TG-0</b> |

## 6.10 Ventilasjon

|                                                   |                       |
|---------------------------------------------------|-----------------------|
| Type ventiler                                     | 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         |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>            | <b>TG-0</b> |

## 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         |
| <b>Oppsummering av overflater</b>                                              | <b>TG-0</b> |

### 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         |
| <b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>                                                 | <b>TG-0</b> |

### 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         |
| <b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>                                                   | <b>TG-0</b> |

#### Ventilasjon

|                                                               |                  |
|---------------------------------------------------------------|------------------|
| Type ventilerings                                             | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet?                             | Ja               |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                            | <b>TG-0</b>      |
| 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         |
| <b>Oppsummering av fukt</b>                                             | <b>TG-0</b> |
| 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

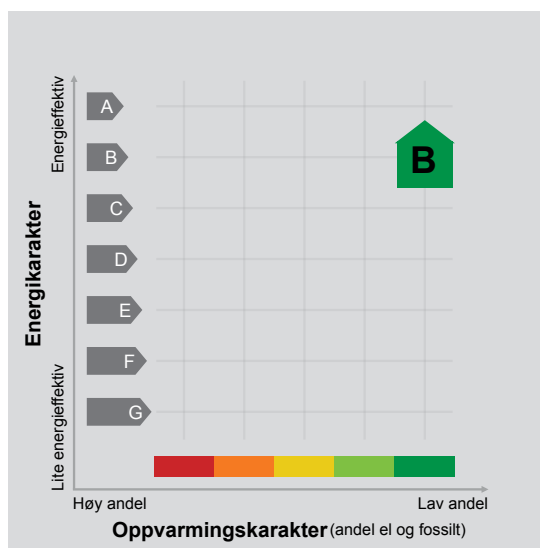
#### 6.18 Varmtvannsbereder

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](http://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 nattesøvn, 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 brannslukningsapparat
- 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, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. 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 tvangsfyllbyrdslovens 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 forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

### **8-3 Styrets oppgaver**

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

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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

### **8-5 Inhabilitet**

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

### **8-6 Taushetsplikt**

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

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 ferdigstilling av disse.

## **9. ÅRSMØTET**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

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

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

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

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

### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

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

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

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

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

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

#### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

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

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

#### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

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

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

- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- 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 overskjøttet 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 m<sup>2</sup>

Rød stipling: 1498 m<sup>2</sup>. 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 stiplet 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 fratre 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 foreta evt. ansettelser, 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 ferdigstillelse. 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 hæverk.

(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 bruksenheter 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 bruksenheter 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 ¼ 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 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 tvangsfullbyrdslovens 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 forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

### **8-3 Styrets oppgaver**

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

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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

### **8-5 Inhabilitet**

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

### **8-6 Taushetsplikt**

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

### **8-7 Styrets representasjonsadgang**

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

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

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

## **9. ÅRSMØTET**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

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

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

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

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

### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

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

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

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

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

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

### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. 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 reseksjonering 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 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.

#### **9-10 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 Hnyblokk - Resultatregnskap 2023

|                                     | Note  | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|-------------------------------------|-------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Driftsinntekter</b>              |       |               |               |               |               |
| 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     |
| <b>Drifts kostnader</b>             |       |               |               |               |               |
| 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        |
| <b>Finansinntekter og kostnader</b> |       |               |               |               |               |
| 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        |
| OrdinNj rt 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        |
| Overfjrt til annen egenkapital      |       | 76 610        | 113 117       | 0             | 0             |

## Sameiet Nj rbyen Hnyblokk - Balanse 2023

|                            | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|----------------------------|------|---------------|---------------|
| <b>EIENDELER</b>           |      |               |               |
| Finansielle anleggsmidler  |      |               |               |
| Aksjer og andeler          |      | 554 400       | 369 600       |
| Sum anleggsmidler          |      | 554 400       | 369 600       |
| OMLØPSMIDLER               |      |               |               |
| Fordringer                 |      |               |               |
| Kundefordringer            | 10   | 2 073         | 5 195         |
| Forskuttede 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    |
|----------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJ ELD</b>     |      |                  |                  |
| <b>EGENKAPITAL</b>               |      |                  |                  |
| Opptjent egenkapital             |      |                  |                  |
| Annen egenkapital                | 12   | 1 025 515        | 948 905          |
| <b>Sum egenkapital</b>           |      | <b>1 025 515</b> | <b>948 905</b>   |
| <b>GJ ELD</b>                    |      |                  |                  |
| Kortsiktig gjeld                 |      |                  |                  |
| Leverandrgjeld                   |      | 316 129          | 248 556          |
| Forskudd kunder                  |      | 31 740           | 29 822           |
| Forskuttede inntekter MBU        |      | 390 122          | 402 739          |
| P <sup>3</sup> lrypte kostnader  |      | 93 128           | 27 088           |
| Annen kortsiktig gjeld           |      | 2 315            | 2 780            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>      |      | <b>833 434</b>   | <b>710 985</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                 |      | <b>833 434</b>   | <b>710 985</b>   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJ ELD</b> |      | <b>1 858 949</b> | <b>1 659 890</b> |

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 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. Andre eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og annen gjeld er klassifisert som langsiktig.

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

## Note 1 - ANDRE TILLEGGSINTEKTER

|                   | 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 <sup>3</sup> rsverk: 0

Obligatorisk tjenstepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått 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 også <sup>3</sup> 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 sanitær tjenester   | 56 497  | 46 771  |
| Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg | 28 802  | 24 495  |
| Sum drifts- og serviceavtaler                       | 137 422 | 397 085 |

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester, renhold og tilleggsavtaler med TOBB fjørt p<sup>3</sup> egne kontoer.

## Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

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

P<sup>3</sup> grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.

## Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

|                                       | 2023   | 2022    |
|---------------------------------------|--------|---------|
| Kontingent                            | 0      | 182 105 |
| Kostnader vedr. styrearbeid           | 3 979  | 1 700   |
| Generalforsamling <sup>3</sup> rsmgje | 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 p<sup>3</sup> 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  |
| Kjnp 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 nremerk. midler justert for langsiktige avsetninger | 471 115  | 579 305  |

## Note 10 - UTEST; ENDE FORDRINGER

Utest<sup>3</sup> ende fordringer er gjennomg<sup>3</sup> tt og vurdert. Boligselskapet behjver ikke <sup>3</sup> regne med fremtidige tap p<sup>3</sup> 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 |
|-------------------------------------|-------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Driftsinntekter</b>              |       |               |               |               |               |
| 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       |
| <b>Driftskostnader</b>              |       |               |               |               |               |
| 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          |
| <b>Finansinntekter og kostnader</b> |       |               |               |               |               |
| Finansinntekter                     |       | 20 592        | 9 684         | 2 100         | 2 100         |
| Netto finansposter                  |       | 20 592        | 9 684         | 2 100         | 2 100         |
| Resultat frjr 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 NN rbyen Parkering 1 - Balanse 2023

|                            | Note  | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|----------------------------|-------|---------------|---------------|
| <b>EIENDELER</b>           |       |               |               |
| Finansielle anleggsmidler  |       |               |               |
| å merkede bankinnskudd     | 8, 10 | 240 000       | 0             |
| Sum anleggsmidler          |       | 240 000       | 0             |
| OMLØPSMIDLER               |       |               |               |
| 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  |
|-------------------------------------|-------|----------------|----------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>         |       |                |                |
| <b>EGENKAPITAL</b>                  |       |                |                |
| Opptjent egenkapital                |       |                |                |
| Annen egenkapital                   | 11    | 560 632        | 670 141        |
| Sum egenkapital                     |       | 560 632        | 670 141        |
| <b>GJELD</b>                        |       |                |                |
| 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        |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |       | <b>949 927</b> | <b>796 228</b> |

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. Andre eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og annen gjeld er klassifisert som langsiktig.

## Note 1 - ANDRE TILLEGGSINTEKTER

|                   | 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 <sup>3</sup> rsverk: 0

Obligatorisk tjenstepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inng<sup>3</sup>tt 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 <sup>3</sup> 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 fr<sup>3</sup>rt p<sup>3</sup> 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 |

P<sup>3</sup> grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall vN re spesifisert.

## Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

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

Det ble p<sup>3</sup> rsmnte 2023 vedtatt avsetning p<sup>3</sup> 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  |
| Alarmutrykning                     | 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:                                    |          |         |
| i rets resultat                                                 | -109 509 | 246 747 |
| Tilfjrt avsetninger                                             | 240 000  | 0       |
| Overfjrt rmerkede midler                                        | -240 000 | 0       |
| i rets endring i disponible midler                              | -109 509 | 246 747 |
| Disponible midler i periodens slutt                             | 560 632  | 670 141 |
| Endring rmerkede midler:                                        |          |         |
| i rets midler satt av til vedlikehold                           | 240 000  | 0       |
| Totale rmerkede midler i periodens slutt                        | 240 000  | 0       |
| Endring langsiktige avsetninger:                                |          |         |
| i 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

Utest<sup>3</sup> ende fordringer er gjennomg<sup>3</sup> tt og vurdert. Boligselskapet behøver ikke <sup>3</sup> regne med fremtidige tap p<sup>3</sup> 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 |

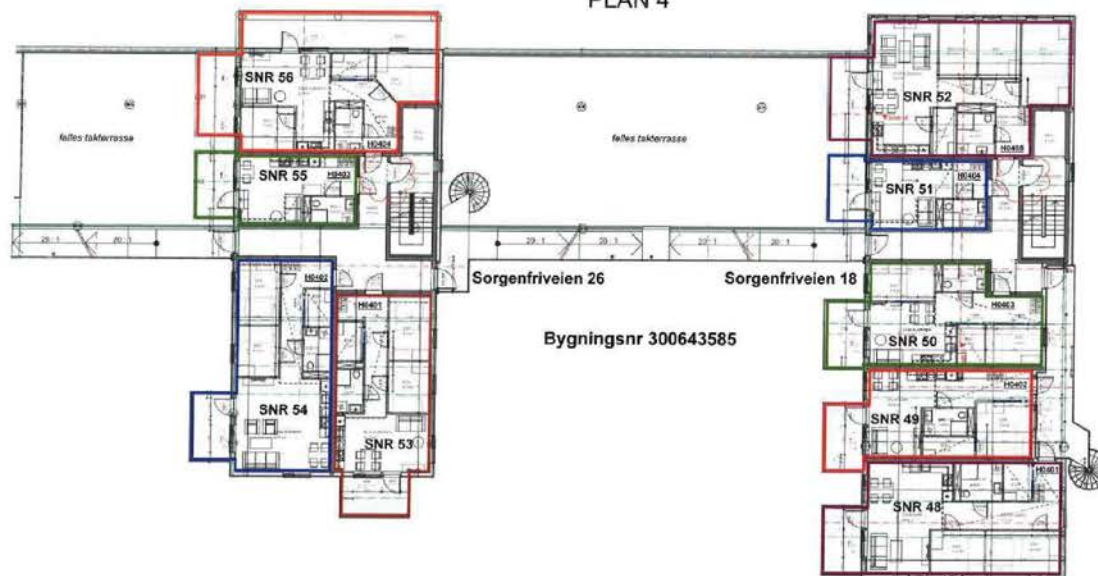
## Note 11 - EGENKAPITAL

|                         | 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

Dokumentnr.: BYGG-17/83108-71

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:                                                                                                            | Besøksadresse:                      | Telefon:     | Organisasjonsnummer.: |
| TRONDHEIM KOMMUNE<br>Byggesakskontoret<br>Postboks 2300 Torgarden<br>7004 Trondheim                                     | Erling Skakkes gate 14<br>Trondheim | +47 72542500 | NO 989 091 565        |
| E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no<br>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](http://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](http://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](http://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**

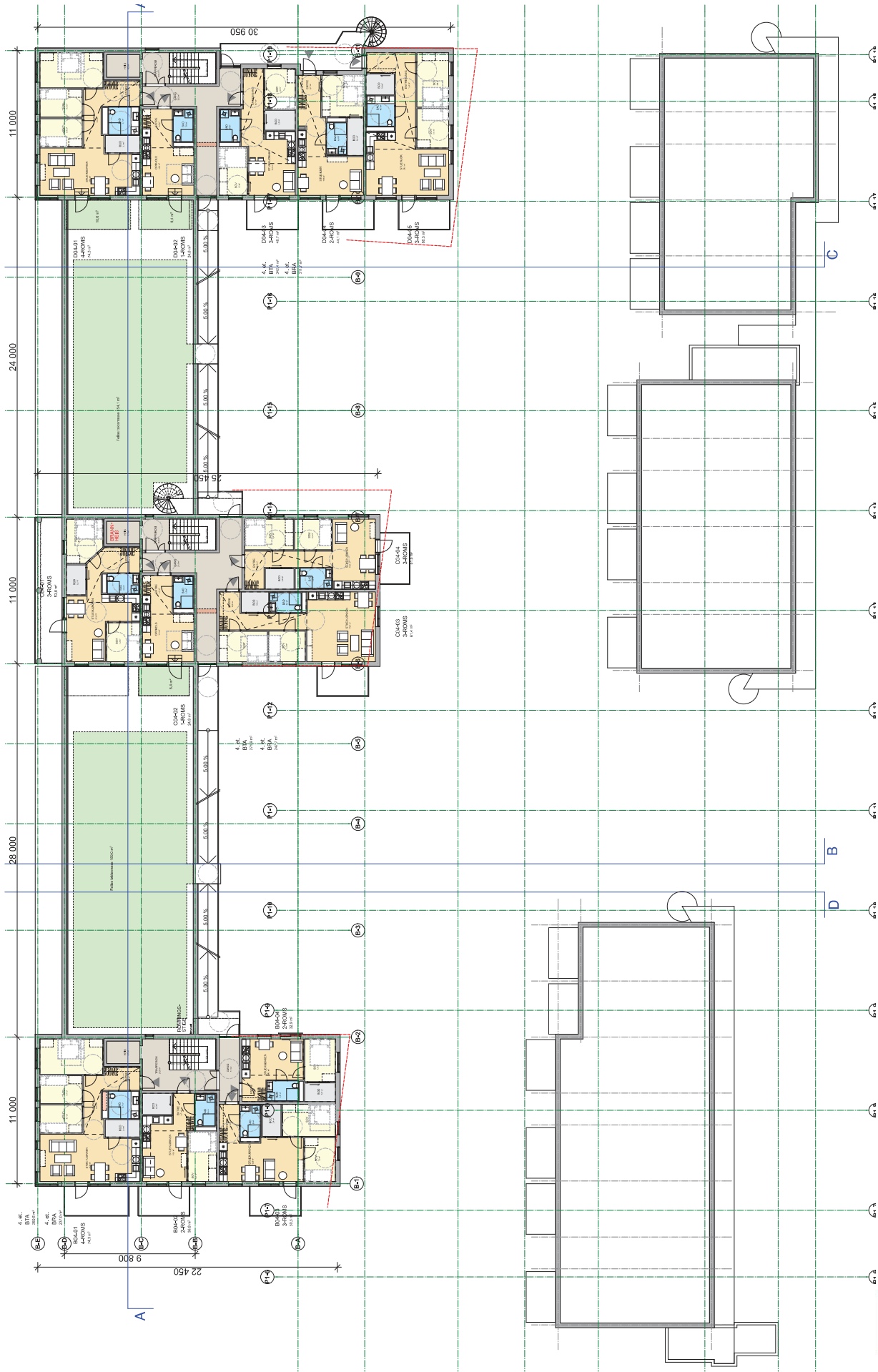
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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  
Emilie Bye

Saksnummer  
BYGG-20/87364  
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato  
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 UTBYGGINGSSSELSKAP 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 UTBYGGINGSSSELSKAP AS

**SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK**

Vi mottok søknaden 10.06.2023.

Alle søknadsppliktige 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 UTBYGGINGSELSESKAP 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  
Bygningsnummer: 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, befaringsrapport

Kopimottaker: TRØNDELAG BRANN- OG REDNINGSTJENESTE IKS  
SORGENFRI UTBYGGINGSSKAP AS

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.

Sluttdokumentasjonen 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.

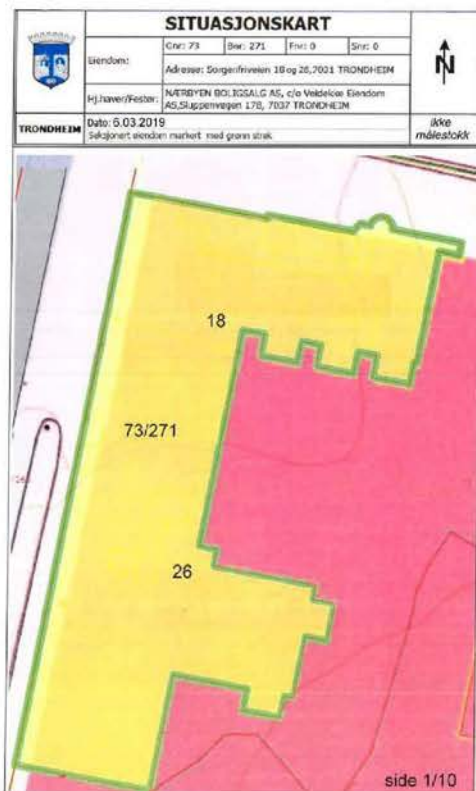
### **Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning**

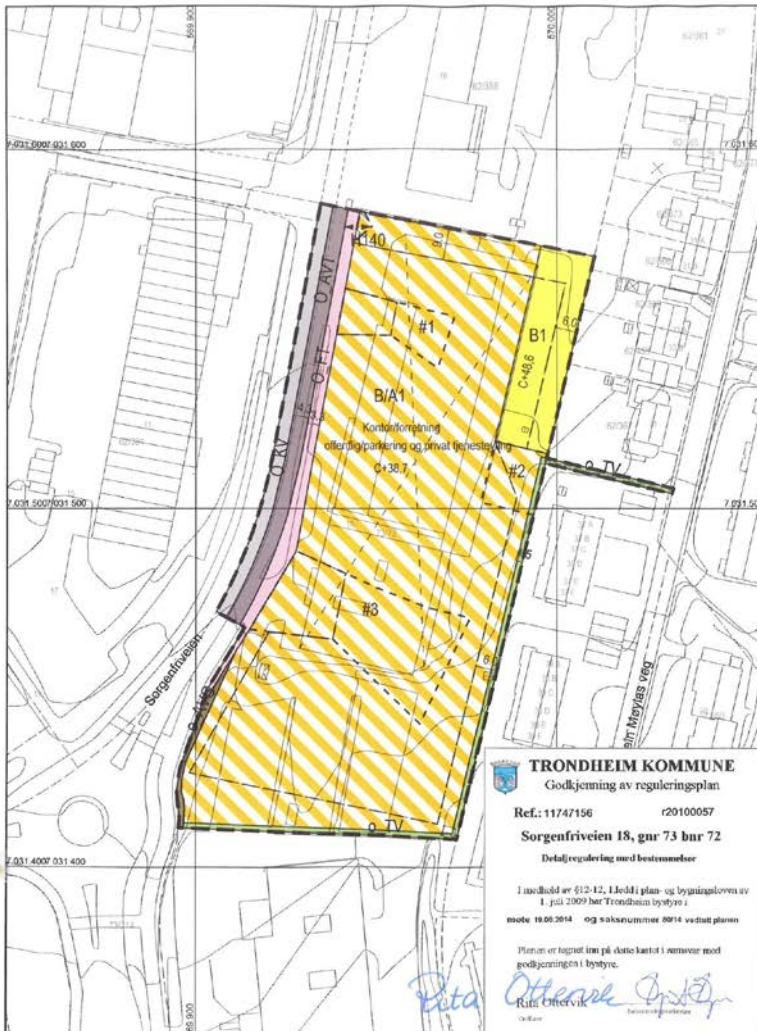
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800) (kontor/forretning/offentlig og privat tjenesteyting)

#### 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)

#### 3. GRØNNSTRUKTUR

- Turvei (3031)

### §12-6 HENSYNSSONE

#### §11-8 a1) SIKRINGSONE

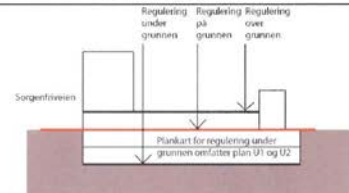
- Frisikt (140)

### §12-7 BESTEMMELSER

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

#### JURIDISKE LINJER OG SYMBOL

- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggelinje
- Reguleret høyde
- Grense for sikringsoner
- Byggesone som forutsettes fjernet
- Avkjørsel



Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32

Kartuttrekk: pr dato: februar 2011

Høydereferanse: Trondheim lokal

Kilde: Trondheim kommune

Ekvidistanse 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



Målestokk  
1:1000  
(A3)

| Revisjoner                                    | Dato       | Sign. | Revisjoner | Dato                  | Sign. |
|-----------------------------------------------|------------|-------|------------|-----------------------|-------|
| 1. endringer                                  | 12.09.2013 |       |            |                       |       |
| 2. endringer                                  | 29.10.2013 |       |            |                       |       |
| 3. endringer                                  | 06.12.2013 |       |            |                       |       |
| 4. endringer                                  | 07.02.2014 | Bm/Tk |            |                       |       |
| AKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN  |            |       |            |                       |       |
| Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeid      |            |       |            | DATO                  | SIGN. |
| Behandlet i bygningsrådet/planutvalget        |            |       |            | 09.04.2010            | HH    |
| Offentlig ettersyn                            |            |       |            | 30.04.2013            |       |
| Behandlet i bygningsrådet/planutvalget        |            |       |            | 14.05.2013-27.06.2013 |       |
| Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen    |            |       |            | 29.04.2014            |       |
| Behandlet i bystyret                          |            |       |            | 08.05.2014            |       |
| Godkjent i bystyret                           |            |       |            | 22.05.2014            |       |
| Forslagstiller: Pirii Oslo AS                 |            |       |            | 19.06.2014            |       |
| Forslagfremmer: Sorgenfri Utbyggingselskap AS |            |       |            | Reguleringsplanen:    |       |
| Dato: 20.10.2011                              |            |       |            | R20100057             |       |
|                                               |            |       |            | kommunens saknr:      |       |
|                                               |            |       |            | 08/31144, 11/47156    |       |

TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 11747156

r20100057

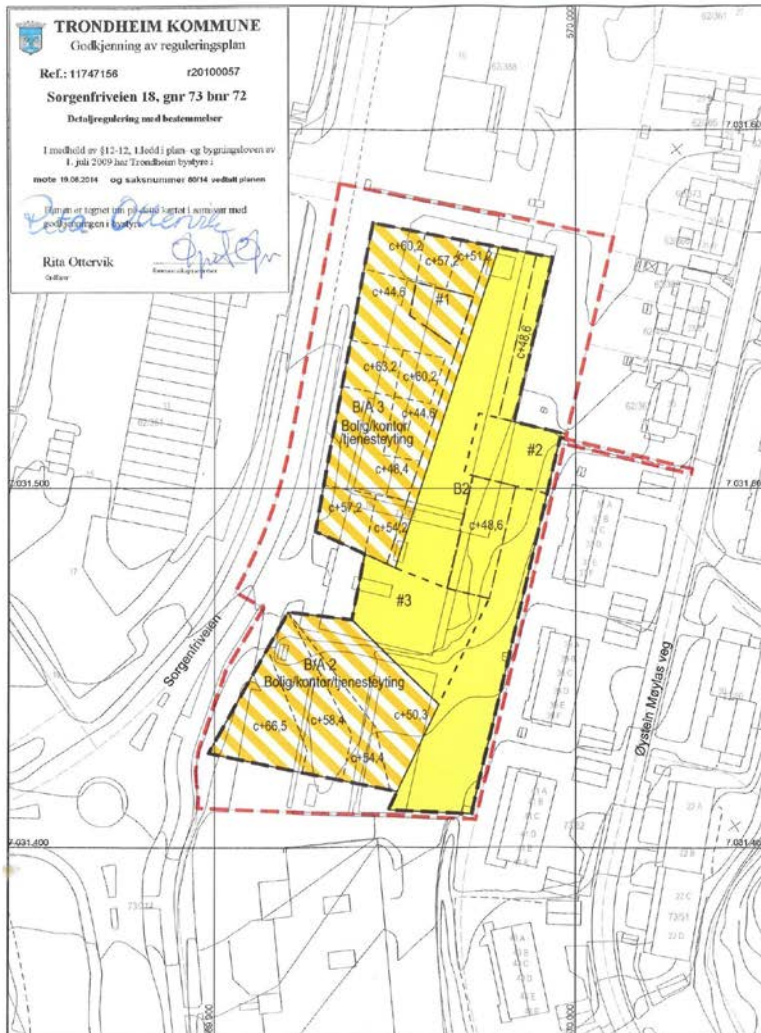
Sorgenfriveien 18, gnr 73 bnr 72

Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, Likeli i plan- og bygningsloven av 1. juli 2009 ber Trondheim bystyre i møte 19.06.2014 og saknummer 89/14 vedtatt planen

Planen er lagret inn på dataskjerm i samsvar med godkjenningen i bystyre.

*Rita Offervik*  
Rita Offervik  
Byrådsleder



## TEGNFORKLARING

### PBL § 12 REGULERINGSPLAN

#### §12-5 AREALFORMÅL

##### 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

#### §12-7 BESTEMMELSER

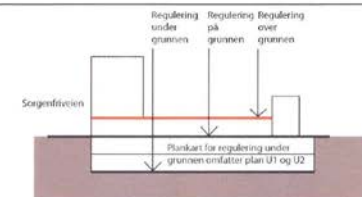
-  Bestemmelseområde, #1, #2 og #3 (krav til utforming)

#### LINJESYMBOLER

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

#### Illustrasjonlinjer:

-  Planens totale omfang på grunnen



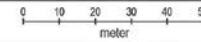
Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32

Kartuttrekk pr dato: februar 2011

Høydereferanse: Trondheim lokal

Kilde: Trondheim kommune

Ekvidistanse 1m



**TRONDHEIM KOMMUNE**  
Detalregulering av

**Sorgenfriveien 18, gnr 73 bnr 72**

Regulering over grunnen

Plankart 2 av 3



Målestokk  
1:1000  
(A3)

| Revisjoner                                     | Dato       | Sign. | Revisjoner            | Dato | Sign. |
|------------------------------------------------|------------|-------|-----------------------|------|-------|
| v. endringer                                   | 12.03.2013 |       |                       |      |       |
| Revidert illustrasjon                          | 06.12.2013 |       |                       |      |       |
| Til sluttbehandling                            | 07.02.2014 | bm/TK |                       |      |       |
| AKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN   |            |       | DATO                  |      |       |
| Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeid       |            |       | SIGN.                 |      |       |
| Behandlet i bygningsrådet/planutvalget         |            |       | 09.04.2010            |      |       |
| Offentlig ettersyn                             |            |       | HH                    |      |       |
| Behandlet i bygningsrådet/planutvalget         |            |       | 30.04.2013            |      |       |
| Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen     |            |       | 14.05.2013-27.06.2013 |      |       |
| Godkjent i bystyret                            |            |       | 29.04.2014            |      |       |
| Godkjent i bystyret                            |            |       | 08.05.2014            |      |       |
| Forslagsstiller: Pfril Oslo AS                 |            |       | 22.05.2014            |      |       |
| Forslagsfremmer: Sorgenfri Utbyggingselskap AS |            |       | 19.06.2014            |      |       |
| Dato: 20.10.2011                               |            |       | Reguleringsplan:      |      |       |
|                                                |            |       | R20100057             |      |       |
|                                                |            |       | Kommunens saknr:      |      |       |
|                                                |            |       | 08/31144, 11/47156    |      |       |





# 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 tomte

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 m<sup>2</sup>. Forretning tillates kun i B/A 1 (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 støysone (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. 70m<sup>2</sup> boligareal, av disse skal minimum 15 % være HC- tilpasset.

Det skal etableres minimum 4 sykkelparkeringsplasser pr. 70m<sup>2</sup> 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 25m<sup>2</sup> BRA. Maksimum 20 % bruksenheter kan ha maksimum størrelse 35m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 - frisikt

I område vist som frisiktsone 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

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'R. A. Øhr', located to the right of the name '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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene 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. AVTREKKSVENTILATER** 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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”*

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering 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](http://help.no)

Har du spørsmål?  
Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99  
eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rett 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 eiendomsmegler. 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 ikraftttredelse 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

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 viderefremidlet 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