PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

SORGENFRIVEIEN 26

–

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Sorgenfriveien 26
7031 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2019
BRA: 120 m^2
BRA-i: 115 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	15	0	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Sorgenfriveien 26
7031 Trondheim

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 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.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/33486

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
2.7.2025

Rapportdato
4.7.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Kjetil Malvik** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Tove Beate Malvik** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann** Telefon: **91373377**
Firma: **Takst Midt-Norge AS** Epost: **stalebergmann@gmail.com**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

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

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/
megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Sorgenfriveien 26, 7031 Trondheim**

Kommunenr: **5001** Gårdsnr: **73** Bruksnr: **271** Festenr:
Seksjonsnr: **77** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **2019**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Boligblokk oppført i 2019 på 9 etasjer over P-kjeller/kjeller. Hovedkonstruksjonen og etasjeskiller er av betong. Utvendige er bygningen kledd med trepanel med innslag av fasadeplater. Taket er tilnærmet flatt og tekket med papp/takmembran el. lign. Vinduer med 3-lags glass. Bygget har heis.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
8. etasje	120	115	5	0	106
Totalt m²	**120**	**115**	**5**	**0**	**106**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
8. etasje	115	111	4	Entre, kjøkken, stue, 3 soverom og bad.	Bod
Totalt m²	**115**	**111**	**4**		

Kommentar til arealberegning

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

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

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse, Balkong
Det er takterrasse og utkraget balkong. Takterrasse er på 105 m2, balkong er på 10.5 m2	
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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Takterrasse er tekket mot leilighet under.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 3-lags glass. Terrassedører med glass. Ytterdør i malt utførelse.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke

Etasjeskille i betong.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og komposit benkeplate.
Det er integrerte hvitevarer: stekeovn, kaffemaskin, vinskap, kokketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Det er avtrekksvifte som er montert i benkeplate. Det kullfilter på avtrekket.

Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

Kjøkkenet er utstyrt med kullfiltervifte. Leiligheten har balansert ventilasjon, noe som anses som et kompenserende tiltak for manglende avtrekk til friluft fra kjøkkenviften.

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 branneller 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
Brannvarsler tilkoblet sentral i blokken, sprinkler i tak og brannslukker på bod.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk tilkoblet balansert ventilasjon.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	**TG-1**

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Det er avløpsrør i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

6.8 Vannledninger

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

Oppsummering av vannledninger	TG-1
Fordelerskap er plassert på bad.	

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
El-skap er plassert i bod, det er 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, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-1**

6.10 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Det er vannbåren varme til radiatorer som er tilkoblet fjernvarme.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	**TG-1**

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Det er balansert ventilasjon.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Kanaler er renset i 2025.	
Når var siste service på anlegget?	
Det byttes filter årlig.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.12 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er flis på vegger og flis på gulv med varme. Malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er servantskap med dobbel servant, dusjhjørne med glassvegger, vegghengt toalett og opplegg for vaskamskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk tilkoblet balansert ventilasjon.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg mot våtsonen.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant

1. Etasje



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

TAKST MIDT-NORGE

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114251089

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tove Beate Malvik	Kjetil Malvik

Gateadresse
Sorgenfriveien 26

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7031

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 01

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

Document reference: 114251089

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

Svar: Nei

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: Nei

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: Nei

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

Beskrivelse: Aneo

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

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

Document reference: 114251089

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: 114251089

Tilleggskommentar

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller 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 forsikringspremie er 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: 114251089

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tove Beate Malvik	88cacea1b76e313be3199e b4003b1de45d0dbc05	08.08.2025 06:15:51 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjetil Malvik	2f0cf14a85fdc1e41a032bb 64f3abb61cdbc9063	08.08.2025 06:25:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 114251089

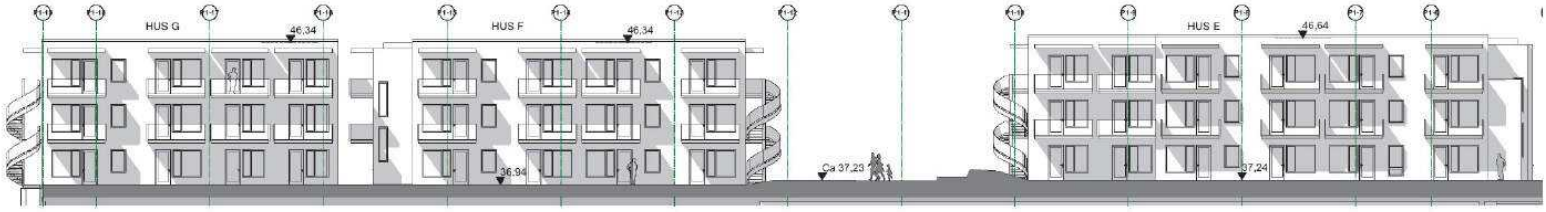
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer



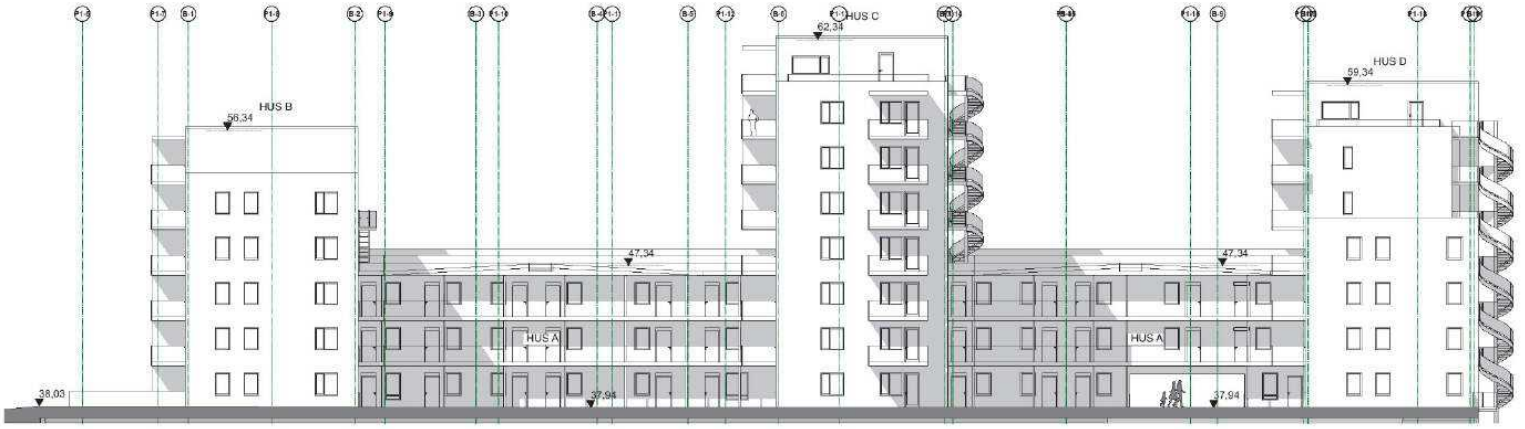
Fasade mot vest hus A, B, C, D - sett fra Sorgenfriveien



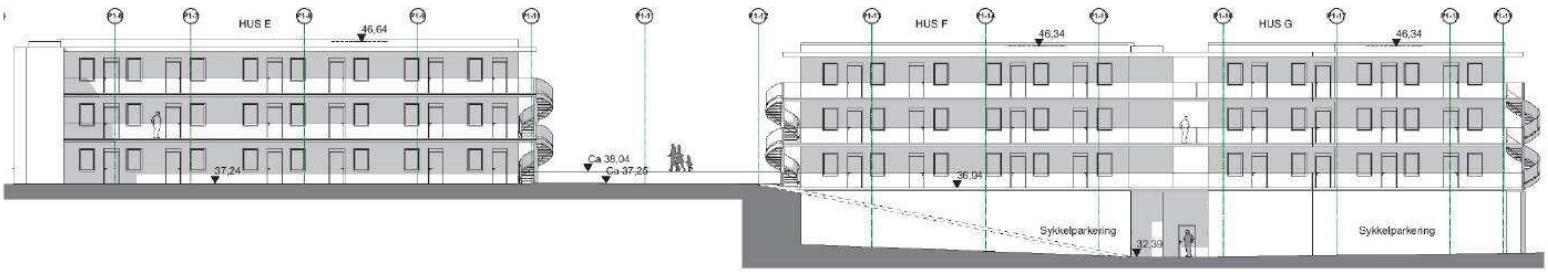
Fasade mot vest hus E, F, G - sett fra "lokk"/felles uteareal

SKIBNES ARKITEKTER AS

1626.0	Nærbyen på Sorgenfri	Sorgenfri Utbyggingsselskap AS	Søknad om rammetillatelse	06.04.2017	A40-01	Fasader mot vest	1:250/A3
PROSJ.NR:	PROSJEKT:	OPPDRAGSGIVER:	FASE:	DATO:	TEGN.NR.:	INNHOLD:	MÅLESTOKK



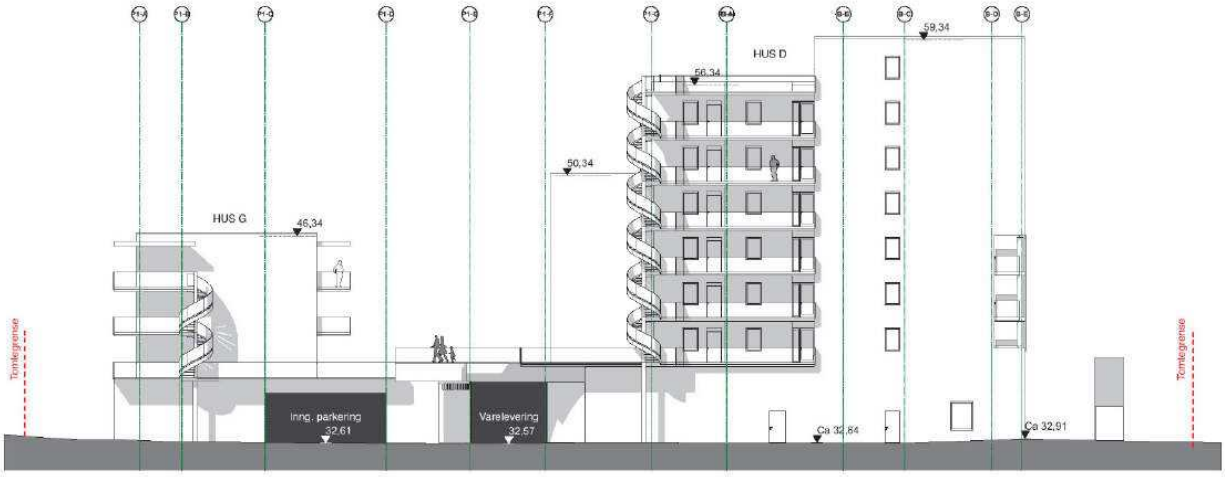
Fasade mot øst hus A, B, C, D - sett fra "lokk"/felles uteareal



Fasade mot øst hus E, F, G

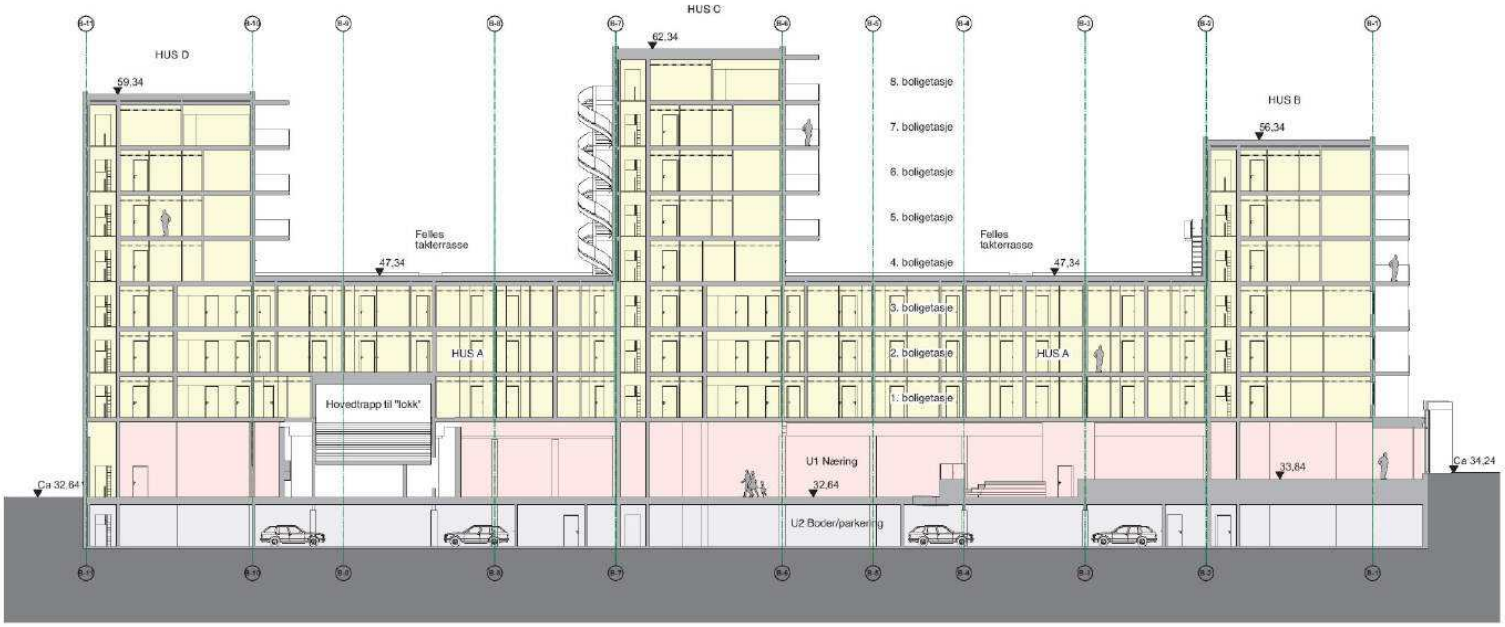
SKIBNES ARKITEKTER AS

1626.0	Nærbyen på Sorgenfri	Sorgenfri Utbyggingsselskap AS	Søknad om rammetillatelse	06.04.2017	A40-02	Fasader mot øst	1:250/A3
PROSJ.NR:	PROSJEKT:	OPPDRAGSGIVER:	FASE:	DATO:	TEGN.NR.:	INNHOLD:	MÅLESTOKK



SKIBNES ARKITEKTER AS

1626.0	Nærbyen på Sorgenfri	Sorgenfri Utbyggingsselskap AS	Søknad om rammetillatelse	06.04.2017	A40-03	Fasade mot nord	1:250/A3
PROSJ.NR:	PROSJEKT:	OPPDRAGSGIVER:	FASE:	DATO:	TEGN.NR.:	INNHOLD:	MÅLESTOKK

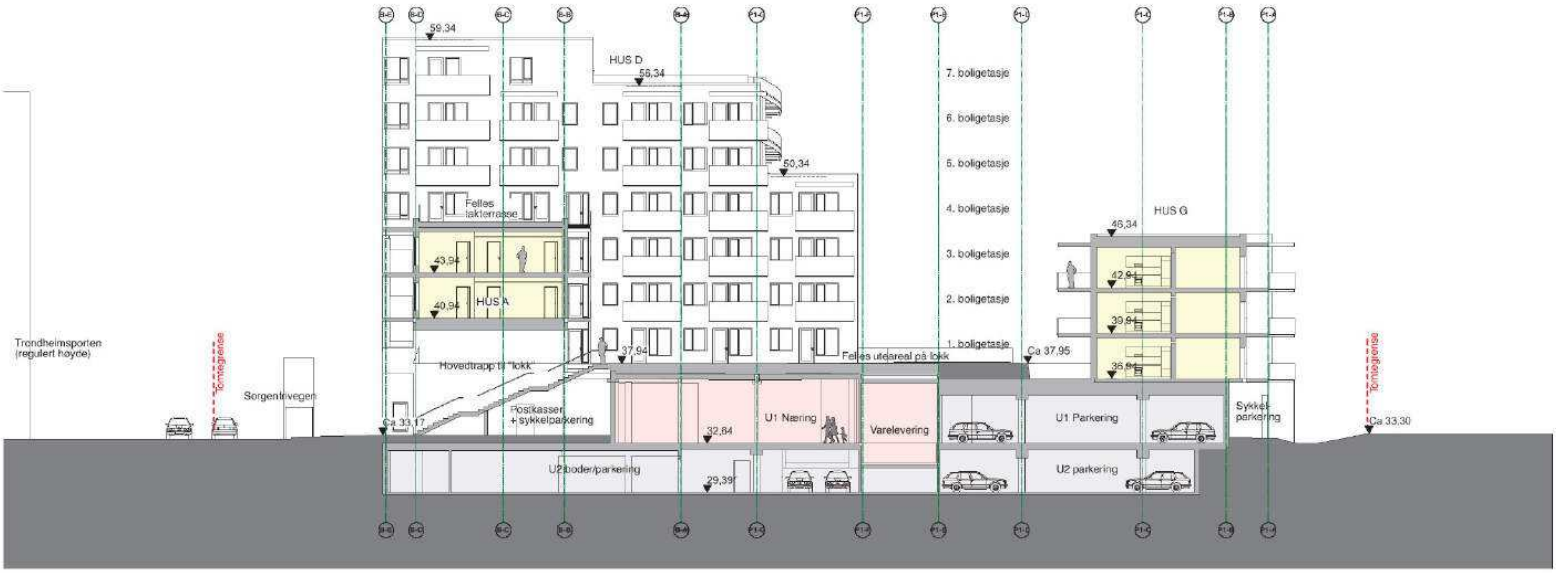


SKIBNES ARKITEKTER AS

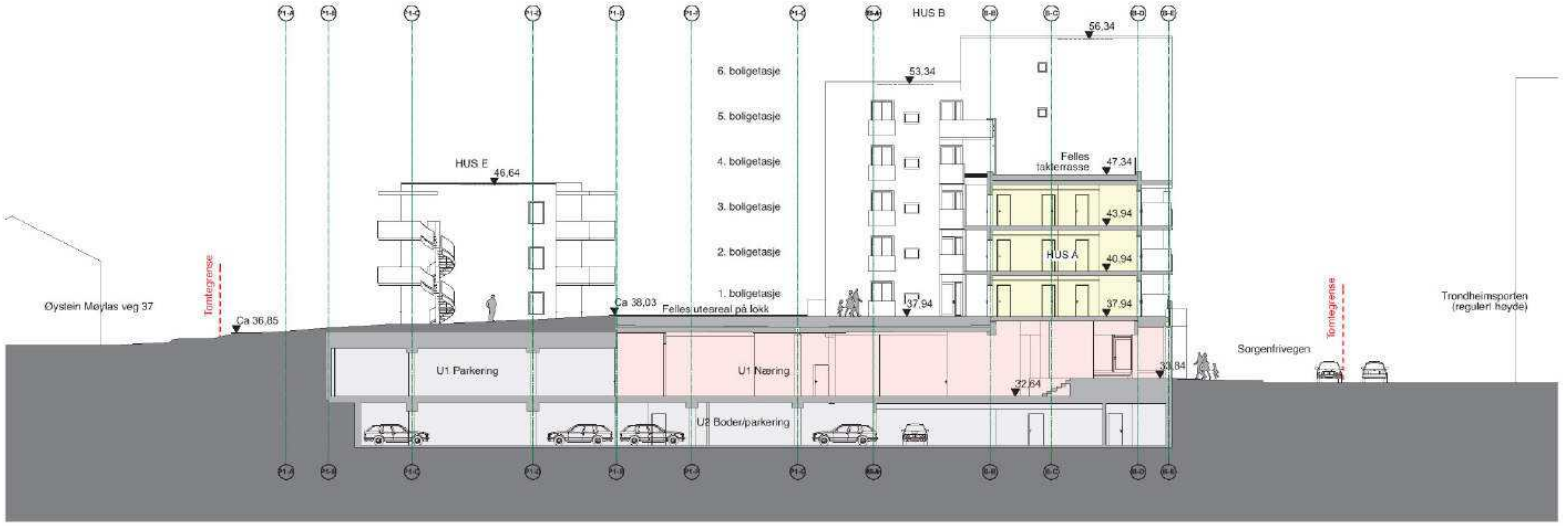
1626.0	Nærbyen på Sorgenfri	Sorgenfri Utbyggingsselskap AS	Søknad om rammetillatelse	06.04.2017	A30-01	Snitt A	1:250/A3
PROSJ.NR:	PROSJEKT:	OPPDRAGSGIVER:	FASE:	DATO:	TEGN.NR.:	INNHOLD:	MÅLESTOKK



SKIBNES ARKITEKTER AS	1626.0	Nærbyen på Sorgenfri	Sorgenfri Utbyggingsselskap AS	Søknad om rammetillatelse	06.04.2017	A30-02	Snitt B/oppriss sydfasade hus C og F	1:250/A3
	PROSJ.NR:	PROSJEKT:	OPPDRAGSGIVER:	FASE:	DATO:	TEGN.NR.:	INNHOLD:	MÅLESTOKK



SKIBNES ARKITEKTER AS	1626.0	Nærbyen på Sorgenfri	Sorgenfri Utbyggingsselskap AS	Søknad om rammetillatelse	06.04.2017	A30-03	Snitt C/oppriss sydfasade hus D	1:250/A3
	PROSJ.NR:	PROSJEKT:	OPPDRAGSGIVER:	FASE:	DATO:	TEGN.NR.:	INNHOLD:	MÅLESTOKK

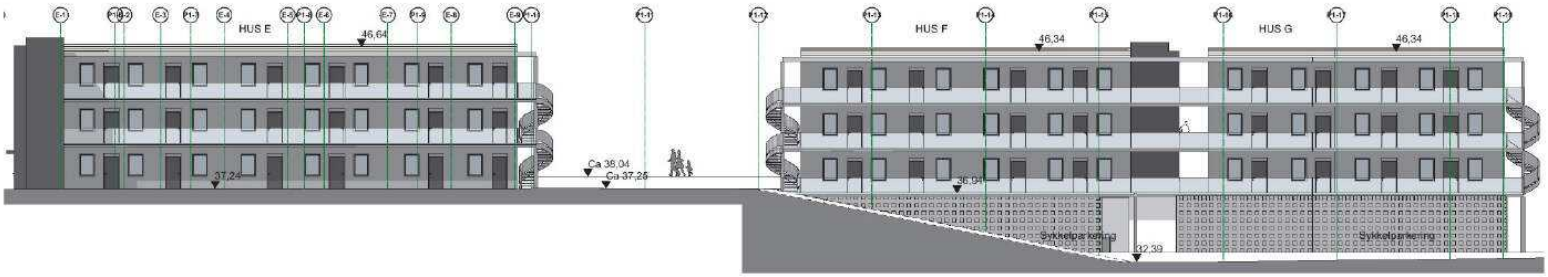


SKIBNES ARKITEKTER AS

1626.0	Nærbyen på Sorgenfri	Sorgenfri Utbyggingsselskap AS	Søknad om rammetillatelse	06.04.2017	A30-04	Snitt D/oppriss nordfasade hus B	1:250/A3
PROSJ.NR:	PROSJEKT:	OPPDRAGSGIVER:	FASE:	DATO:	TEGN.NR.:	INNHOLD:	MÅLESTOKK:



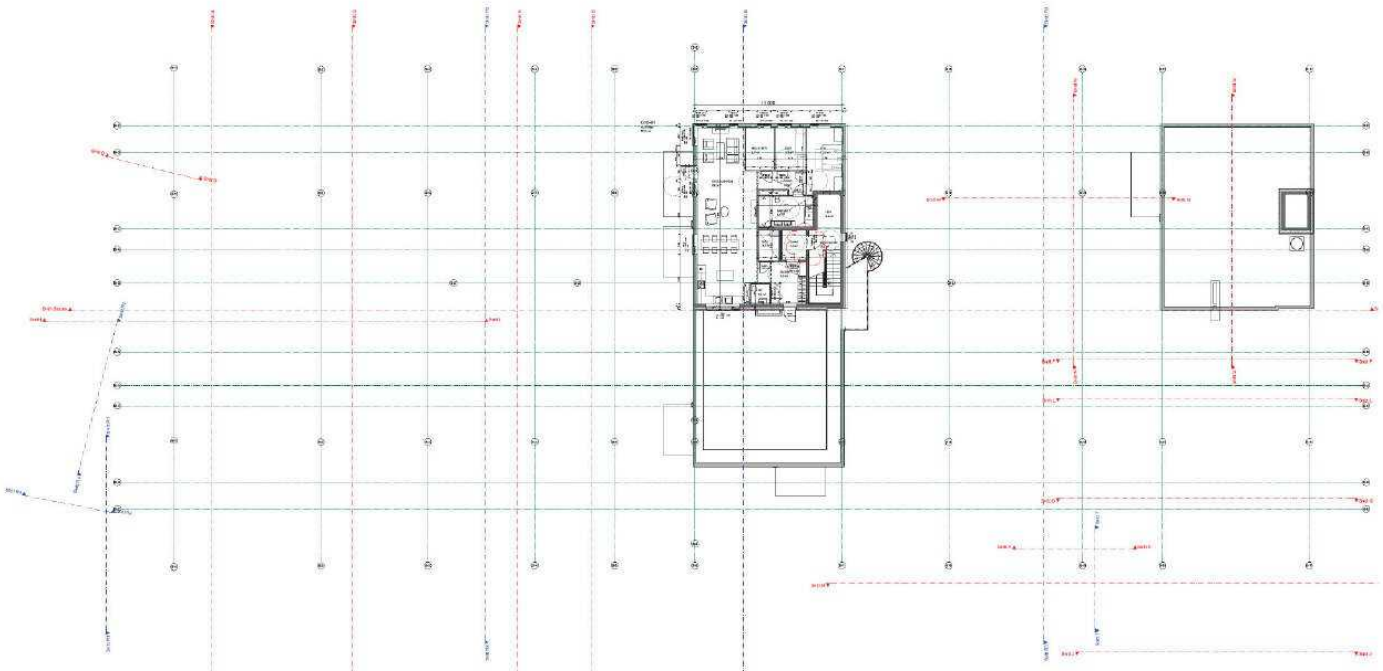
Fasade mot øst hus A, B, C, D - sett fra "lokk"/felles uteareal



Fasade mot øst hus E, F, G

Endring hus B, 07.02.2018

SKIBNES ARKITEKTER AS	1626.0	Nærbyen på Sorgenfri	Sorgenfri Utbyggingsselskap AS	Søknad om rammetillatelse	06.04.2017	A40-02	Fasader mot øst	1:250/A3
	PROSJ.NR:	PROSJEKT:	OPPDRAGSGIVER:	FASE:	DATO:	TEGN.NR.:	INNHOLD:	MÅLESTOKK:



1606.0 A-69-X-20-01

NÆRBYEN

| | | |





OBS!
*Mal må tilpasses
på stedet

NÆRBYEN

SØRGENFRI
UTBYGGINGSSELSKAP AS

VS-STØRE ENTREPRENØR AS

ARBEIDSTEGNING

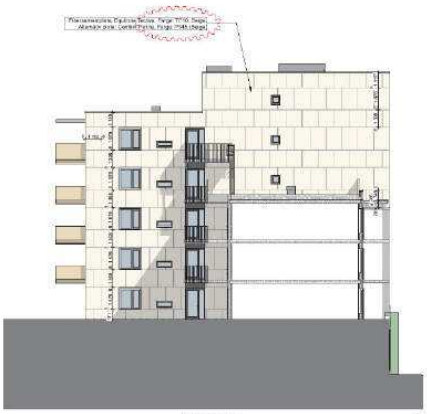
Fasader Øst og Vest

1:100

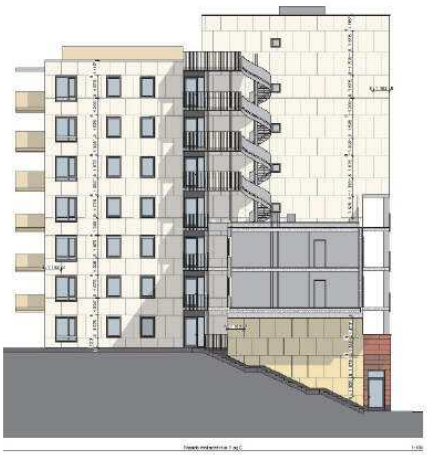
1626.5 A-40-ABCD-4041













OBS!
*Mal må tilpasses
på stedet

NÆRBYEN

SØRDENFRI
UTBYGGINGSSELSKAP AS

VS-STØKKE ENTREPRENØR AS

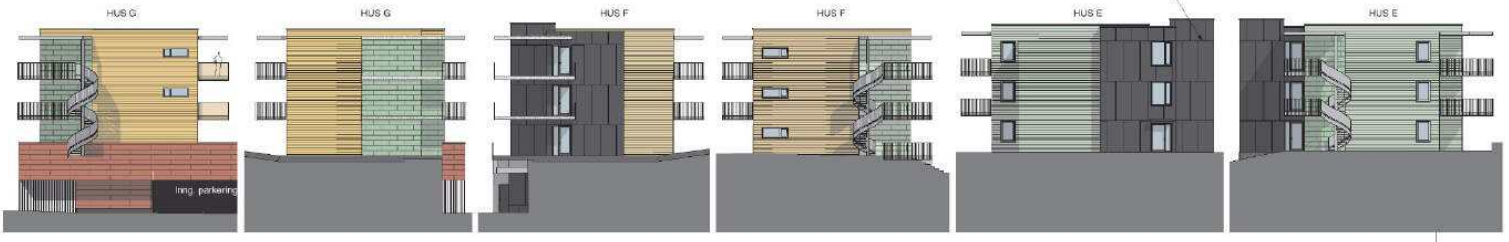
ARBEIDSTEGNING

Fasader Nord og Sør

1:100

A-60-BCD-40-01







NÆRBYEN

NÆRBYEN

SØRGENFRI UTEVIKSOMHETSELSKAP AS

VS-EIKNE ENTREPRENØR AS

ARBEIDSTEGNING

Fasader Leilokaler

A-00-EFG-40-01

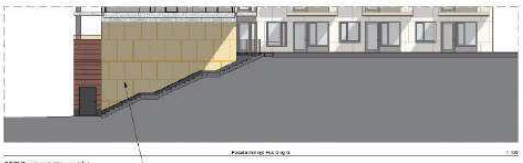
Hus D Hus A Hus C Hus A Hus B



Hus B



Hus A Hus D

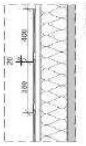


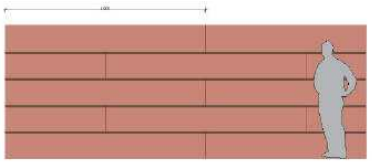
Hus G Hus D



Hus F Hus G







1:10
(Vertikal detalj overlappende fasadeplater

1:20 Utsnitt fasade overlappende fasadeplater
Fibercementplate,Equitone Natura, Farge: N250 Riviera
Alternativ plate: Cembrit Transparent Farge: T370 (Red)

NÆRBYEN

SØRGENFRI UTEVIKSOMSBELSKAP AS

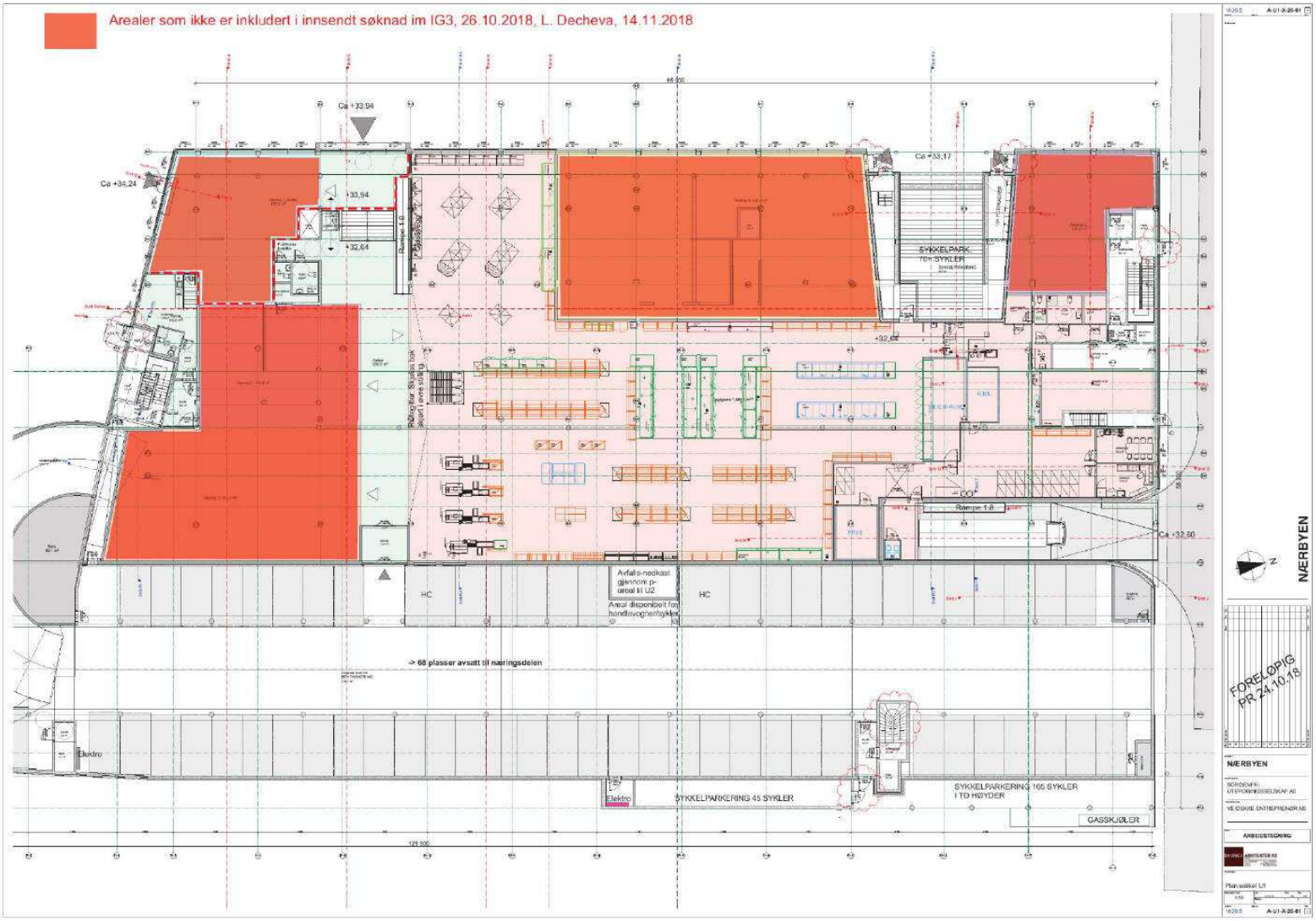
VS-SØKKE ENTREPRENØR AS

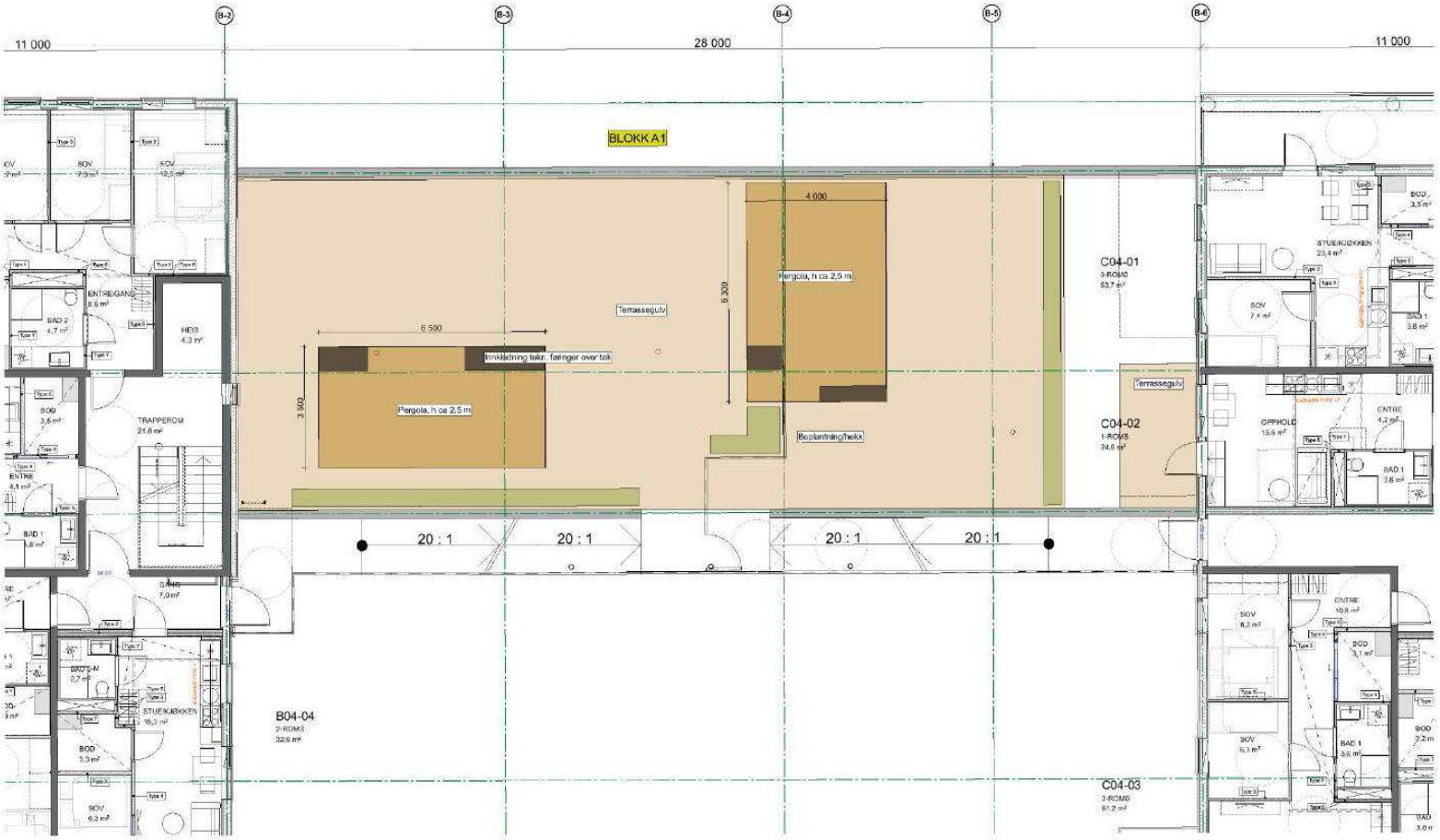
ARBEIDSTEGNING

Fasader Sokkel U1

1:100

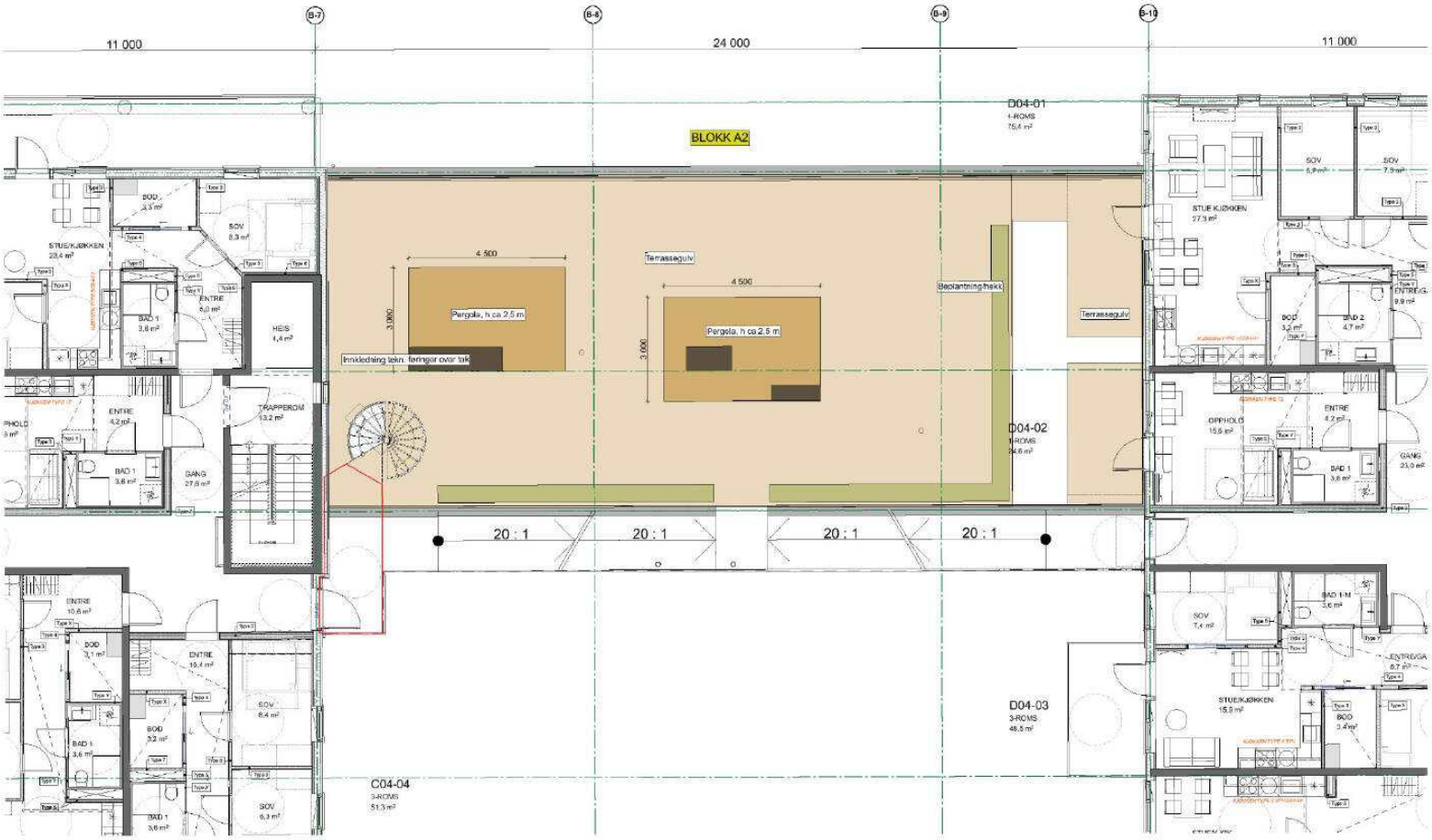
A-U1-X-40-01


Arealer som ikke er inkludert i innsendt søknad im IG3, 26.10.2018, L. Decheva, 14.11.2018
Ca +33,94
Ca +34,24
+33,94
+32,64
Rampe 1:8
Rampe 1:8
SYKKELPARK
70m SYKKELPARKING
Ca +33,17
+32,64
Rampe 1:8
Ca +32,90
Avfalls-nedkast gjennom p-areal til U2
Areal disponibelt for handlevogner/sykler
HC
HC
-> 68 plasser avsatt til næringsdelen
Elektro
SYKKELPARKERING 45 SYKKELPARKERING 105 SYKLER I TO HØYDER
GASSKJØLER
Plan nivået U1
NÆRBYEN
FORELØPIG PR 24.10.18
ARBEIDSTEGNING



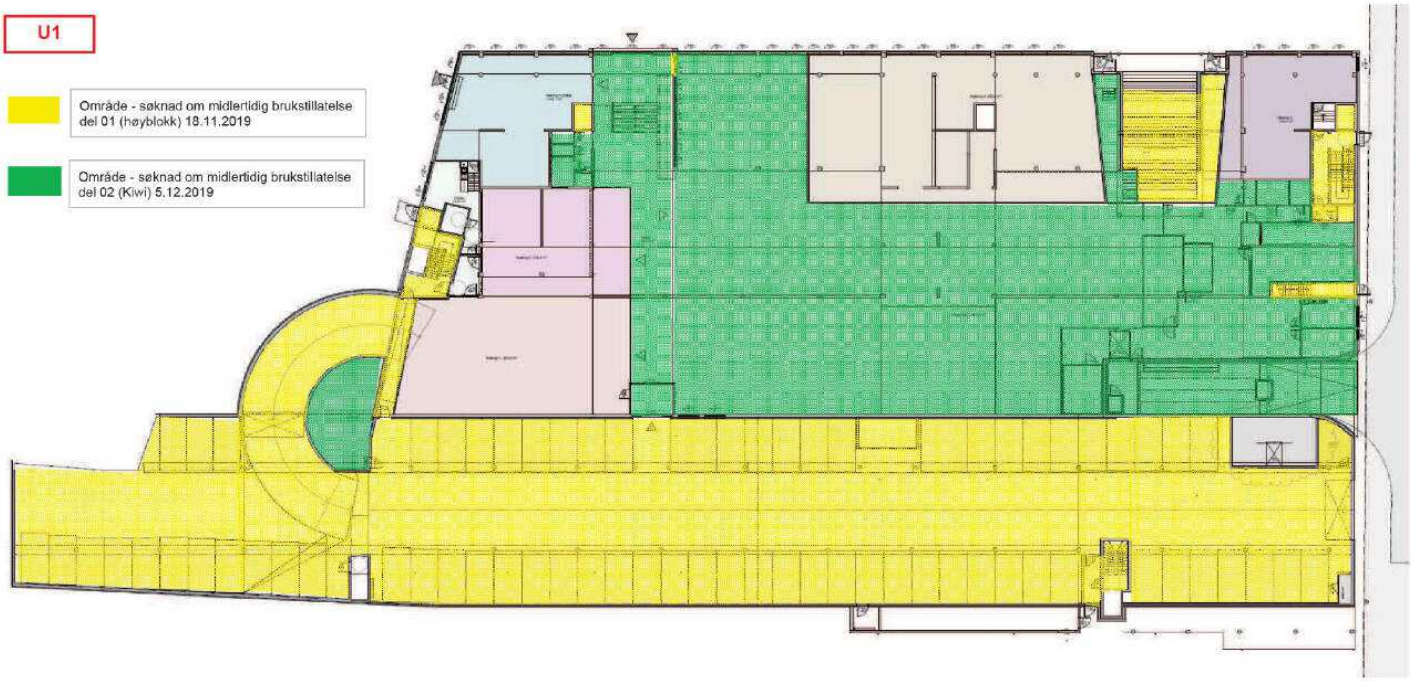
SKIBNES ARKITEKTER AS

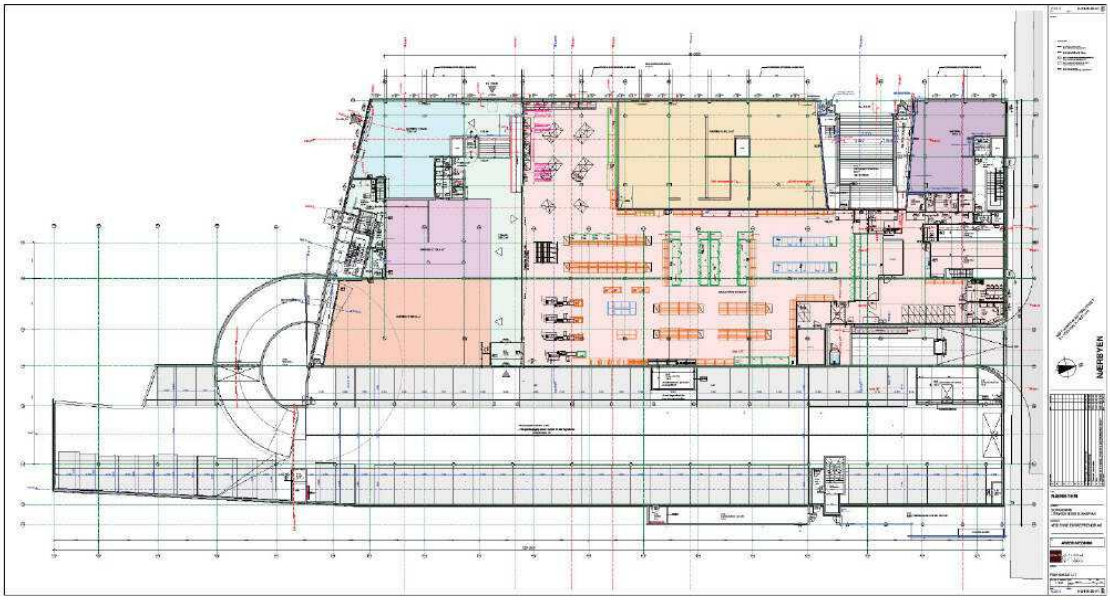
1626.0	Nærbyen på Sorgenfri	Sorgenfri Utbyggingsselskap AS	Søknad om byggetillatelse	07.08.2019	A1	Felles takterrasse over blokk A1	1:100/A3
PROSJ.NR:	PROSJEKT:	OPPDRAGSGIVER:	FASE:	DATO:	TEGN.NR.:	INNHOLD:	MÅLESTOKK:

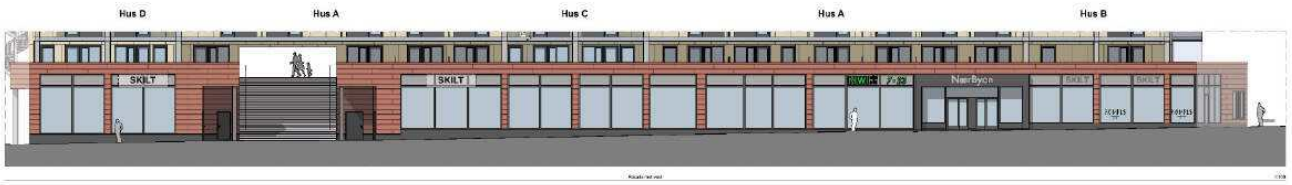


SKIBNES ARKITEKTER AS	1626.0	Nærbyen på Sorgenfri	Sorgenfri Utbyggingsselskap AS	Søknad om byggetillatelse	07.08.2019	A2	Felles takterrasse over blokk A2	1:100/A3
	PROSJ.NR:	PROSJEKT:	OPPDRAGSGIVER:	FASE:	DATO:	TEGN.NR.:	INNHOLD:	MÅLESTOKK:

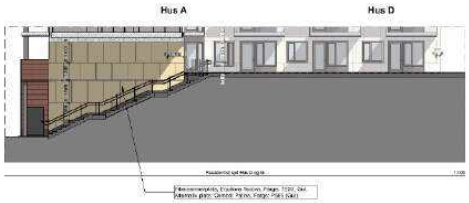
Vedlegg D6


U1
Område - søknad om midlertidig brukstillatelse del 01 (høyblokk) 18.11.2019
Område - søknad om midlertidig brukstillatelse del 02 (Kiwi) 5.12.2019


NÆRBYEN



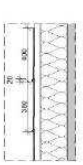




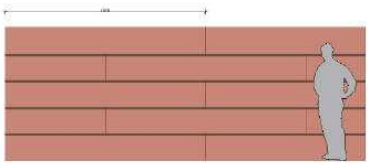








1:10
Utsnitt detalj overflatjonde fasadeplater



1:20 Utsnitt fasade overflatjonde fasadeplater

Fibersementplate, Equitone Natura, Farge: NC59, Rustic
Alternativ plate: Cembrit Transparent Farge: T353 (Rust)

NÆRBYEN

BORGENFRI UTBYGGINGSSELSKAP AS

VEIDEKKE ENTREPRENØR AS

ARBEIDSTEGNING

Fasader Sokkel/U1

1:100

A-U1-X-40-61

VEIDEKKE ENTREPRENØR AS

Postboks 506 Skøyen
0214 OSLO

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Kristoffer Kleveland	BYGG-20/82860 oppgis ved alle henvendelser	Larisa Decheva	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 UTBYGGINGSSELSKAP 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 UTBYGGINGSSELSKAP 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 sluttdokumentasjon 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

til å kreve slik dekning.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Nærbyen Sorgenfri

Tid: Onsdag 11.12.2024 - kl. 17:00
Sted: Trondheimsporten 2, Sorgenfriveien 11, inngang sør (mot Trondheimsporten 1/NAV-bygget). Møterom 2 et

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Informasjon om sammenslåingsprossen – Sameiet Nærbyen Sorgenfri

Trondheim kommune har nå fattet vedtak om sammenslåing av våre tre sameier. Dette innebærer at Sameiet Nærbyen Sorgenfri vil settes i ordinær drift som ett eierseksjonssameie med virkning fra 1.1.2025, slik planlagt og beskrevet i sammenslåingsplanen som ble vedtatt av de tre sameiene i september i år. Innkreving av felleskostnader fra 1.1.2025 vil skje i henhold til bygge- og finansieringsplanen i sammenslåingsplanen.

2.1 Valg av styre

Årsmøtet skal velge et nytt styre for Sameiet Nærbyen Sorgenfri. I den anledning er det etablert en valgkomite med representanter fra Sameiet Nærbyen Lavblokk, Sameiet Nærbyen Høyblokk og Sameiet Nærbyen Høyblokk Utleie, bestående av Kjetil Malvik, Rigmor Frost og Christoffer Viken.

Se valgkomiteens innstilling (vedlegg)

Normal funksjonstid for styremedlemmer i sameiet er to år. For å justere inn sittende periode til ordinære årsmøter som avholdes i mai hvert år vil det i dette valget innstilles på perioder som er hhv 0,5 og 1,5 år. I innstillingen er det prioritert å velge inn sittende styremedlemmer for å ivareta historikk og kompetanse fra de tre sameiene inn i nytt styre. Alle kandidater har sagt ja til å stille til valg som hhv. styreleder/styremedlem/varamedlem.

Komiteen foreslår at det for perioden fra dags dato og frem til neste ordinære årsmøte skal utbetales et samlet styrehonorar på kr. 122 000,-. Dette utgjør halvparten av det beløpet som er satt av til styrehonorar for 2025.

Forslag til vedtak:

1. Samlet styrehonorar for perioden 11.12.2024 og frem til ordinært årsmøte 2025 fastsettes til kr. 122 000,-.
2. Markus Log velges som styreleder frem til ordinært årsmøte 2025.
3. Christoffer Viken velges som styremedlem frem til ordinært årsmøte 2025.
4. Øyvind Berg, Amna Spago og Kjetil Malvik velges som styremedlemmer frem til ordinært årsmøte 2026.
5. Rigmor Frost velges som varamedlem frem til ordinært årsmøte 2025.

2.2 Utbetaling av styrehonorar til avtroppende styremedlemmer

Utbetalingen gjelder avtroppende styremedlemmer fra Sameiet Nærbyen Lavblokk, Sameiet Nærbyen Høyblokk og Sameiet Nærbyen Høyblokk Utleie.

I forbindelse med sammenslåing og valg av nytt styre skal det foretas en utbetaling av styrehonorar for perioden fra våren 2024 og frem til dags dato (ca. 6 mnd).

Forslag til vedtak: Det skal utbetales følgende styrehonorar:

1. Avtroppende styre i Sameiet Nærbyen Høyblokk – 50 % av 83 300
2. Avtroppende styre i Sameiet Nærbyen Lavblokk – 50 % av 50 000
3. Avtroppende styre i Sameiet Nærbyen Høyblokk Utleie – 50 % av 44 100

2.3 Valg av valgkomite

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Seksjonseier har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett, jfr vedtektene. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand, eller leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan være representert ved fullmektig. En person kan ha ubegrenset antall fullmakter i årsmøtet. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som seksjonseier må det medbringes fullmakt. Seksjonseierne har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

04.12.2024
Sameiet Nærbyen Sorgenfri
Styret

Valgkomiteen har foretatt følgende innstilling til nytt styre:

Navn	Funksjon	Periode til	Representerer tidl. sameie
Markus Log	**Styreleder**	**Årsmøte mai 2025**	**Høyblokk**
Øyvind Berg	**Styremedlem**	**Årsmøte mai 2026**	**Utleie**
Christoffer Viken	**Styremedlem**	**Årsmøte mai 2025**	**Lavblokk**
Amna Spago	**Styremedlem**	**Årsmøte mai 2026**	**Høyblokk**
Kjetil Malvik	**Styremedlem**	**Årsmøte mai 2026**	**Høyblokk**
Rigmor Frost	**Varamedlem**	**Årsmøte mai 2025**	**Utleie**

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Nærbyen Sorgenfri

Tid: Onsdag 14.05.2025 - kl.19:00

Sted: Trondheimsporten 2 - Sorgenfriveien 11

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

5. Saker fra styret/eiere

5.1 Sparing til vedlikeholdsavsetning i fond

Budsjettet for det sammenslåtte sameiet som forelå ved årsmøtene i desember, legger opp til at sameiet sparer midler i vedlikeholdsfond. Hittil har forhenværende Sameiet Nærbyen Høyblokk spart sin vedlikeholdsavsetning i fond, mens avsetning fra forhenværende Sameiet Nærbyen Høyblokk Utleie hittil i 2025 har blitt spart på bankkonto. Det behøves nytt årsmøtevedtak for å sette disse midlene i fond, med tilbakevirkende kraft tilbake mot årsskiftet 2024-2025 da sammenslåingen ble effektuert.

Forslag til vedtak: Midler til vedlikeholdsfondet som ble spart fra sammenslåing, settes i fond. Fremover settes hele summen for

vedlikeholdsavsetning inn i fond eller på bankkonto etter styrets vurdering.

5.2 Endring av vedtekter

Styret foreslår en rekke endringer i vedtektene i forbindelse med oppdatering av parkeringssameiets vedtekter og ny ordning for omsetning av parkeringsplasser.

Hovedendringene i styrets forslag til nye vedtekter:
- Dagens punkt 1-4 og 1-5 erstattes av nytt punkt 1-4
- Nytt punkt 4-3 om omsetning av parkeringsplasser i parkeringssameiet, som skjer direkte mellom kjøper og selger og håndteres av forretningsfører, mot et eierskiftegebyr.
- Nytt punkt 5-3 om forsikring
- Forenkling av punkt 6-1 om felleskostnader

Vedlagt følger forslag til reviderte vedtekter med endringsforslag markert i teksten.

VEDLEGG 1: Forslag nye vedtekter

Forslag til vedtak: **Sameiet vedtar nye vedtekter i tråd med styrets forslag.** Vedtaket krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet.

6. Valg

Innstilling fra valgkomitéen til nytt styre i Sameiet Nærbyen Sorgenfri

Navn Funksjon Periode til Representerer tidl. sameie

Kjetil Malvik Styreleder Årsmøte mai 2027 Høyblokk

Øyvind Berg Styremedlem Årsmøte mai 2026 Utleie

Christoffer Viken Styremedlem Årsmøte mai 2027 Lavblokk

Amna Spago Styremedlem Årsmøte mai 2026 Høyblokk

Hedda Dybå Styremedlem Årsmøte mai 2027 Høyblokk

Hanne Mari Hindklev Varamedlem Årsmøte mai 2026 Lavblokk

I innstillingen er kjønnsbalanse prioritert. Det har ellers vært ønskelig at ny leder allerede sitter i styret.

Trondheim, 26.03.2025

Valgkomitéens medlemmer

- Kenneth Aasarød
- Stefan Tollefsen
- Endre Waatevik

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Markus Log

Forslag til vedtak: Markus Log stiller ikke til gjenvalg. Valgt til styreleder for 2 år ble Kjetil Malvik. Han går fra styremedlem til styreleder for 2 nye år.

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Christoffer Viken
I tillegg må Kjetil Malvik erstattes av et nytt styremedlem.

Forslag til vedtak: Christoffer stiller til gjenvalg. Christoffer Viken ble valgt til styremedlem for 2 nye år.
Hedda Dybå ble valgt til nytt styremedlem for 2 år

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Rigmor Frost

Forslag til vedtak: Rigmor Frost stiller ikke til gjenvalg. Nytt varamedlem for 1 år ble Hanne Mari Hindklev.

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:
Kenneth Aasarød
Stefan Andreas Tollefsen
Endre Waatevik

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at det nye styret velger og utnevner ny valgkomite.

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Seksjonseier har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett, jfr. vedtektene. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand, eller leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig. En person kan ha ubegrenset antall fullmakter i årsmøtet. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som seksjonseier må det medbringes fullmakt. Seksjonseierne har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

06.05.2025
Sameiet Nærbyen Sorgenfri
styret

Sameiet NÑrbyen Sorgenfri - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		2 258 064	1 029 560	0	2 177 044
Felleskostnader lik fordeling		259 476	141 372	0	218 484
Tillegg elektroniske fellesavtaler		863 772	422 268	0	918 000
Tillegg vedlikeholdsfond		290 820	184 704	0	459 000
Andre tillegg	1	877 932	408 408	0	826 200
Andre driftsinntekter	2	64 500	0	0	0
Sum driftsinntekter		4 614 564	2 186 312	0	4 598 728
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-23 836	-11 181	0	-34 517
Styrehonorar		-169 049	-79 300	0	-244 800
Forretningsfñrerhonorar		-302 284	-130 901	0	-198 467
Honorar administrative tjenester		-10 458	-3 408	0	-5 000
Eksterne honorar	4	-241 284	-14 165	0	-20 017
Kontingent boligbyggelag		-10 725	0	0	0
Kontingent/felleskostnader	5	-817 020	-408 408	0	-826 200
Drifts- og serviceavtaler	6	-366 220	-137 422	0	-572 250
Vaktmestertjenester		-756 207	-327 484	0	-580 000
Lñpende vedlikehold	7	-177 353	-71 709	0	-100 000
Periodisk vedlikehold	8	-106 020	0	0	-459 000
Elektroniske fellesavtaler		-942 078	-435 177	0	-918 000
Forsikring		-378 409	-170 209	0	-371 000
Energi, felles		-193 162	-314 904	0	-317 000
Andre driftsutgifter	9	-34 066	-19 813	0	-30 000
Sum driftskostnader		-4 528 170	-2 124 081	0	-4 676 251
DRIFTSRESULTAT		86 394	62 231	0	-77 523
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		63 474	14 379	0	0
Finanskostnader		-99	0	0	0
Netto finansposter		63 375	14 379	0	0
Resultat fñr skattekostnad		149 769	76 610	0	-77 523
OrdinÑrt resultat etter skatt		149 769	76 610	0	-77 523
¡RSRESULTAT	10, 14	149 769	76 610	0	-77 523
Disponering av totalresultat:		149 769	76 610	0	-77 523
Overfñrt til annen egenkapital		149 769	76 610	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	739 200	554 400
Sum anleggsmidler		739 200	554 400
OMLđPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	12	11 412	2 073
Forskutterte kostnader MBU	12	136 026	426 492
Periodiserte kostnader	12	238 883	340 391
Mellomregning Klare Finans	12	235 731	33 110
Opptjente renter	12	63 435	14 379
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	1 653 533	488 104
Sum omlȷpsmidler		2 339 019	1 304 549
SUM EIENDELER		3 078 219	1 858 949

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	2 361 703	1 025 515
Sum egenkapital		2 361 703	1 025 515
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	10, 15	208 020	0
Sum avsetninger og forpliktelser		208 020	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		174 169	316 129
Skyldig off. myndigheter		24 091	0
Forskudd kunder		65 273	31 740
Forskutterte inntekter MBU		119 529	390 122
Påløpte kostnader		25 137	93 128
Annen kortsiktig gjeld		100 297	2 315
Sum kortsiktig gjeld		508 496	833 434
Sum gjeld		716 516	833 434
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 078 219	1 858 949

Sted:_____, dato:_____

Markus Log Leder	Øyvind Michael Berg Styremedlem	Christoffer Viken Styremedlem
Kjetil Malvik Styremedlem	Amna Spago Styremedlem	

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsfŋring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

Det er i 2024 gjennomfŋrt fusjon mellom Sameiet NNŋrbyen Hŋyblokk, Sameiet NNŋrbyen Lavblokk og Sameiet NNŋrbyen Utleie. Sameiet NNŋrbyen Hŋyblokk er overtakende sameie ved fusjonen, og endret navn til Sameiet NNŋrbyen Sorgenfri ved ekstraordinŊrt ³ rsmŋte. Fusjonen ble gjennomfŋrt med regnskapsmessig virkning fom 01.01.2024 etter kontinuitetsmetoden. Driftsmessig oppstart nytt sameie er fra 01.01.2025. Det er ikke betalt noe vederlag ved fusjonen.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Tillegg bod	69 300	66 528
Kontingent	808 632	341 880
Sum andre tillegg	877 932	408 408

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Viderefakturering	64 500	0
Sum andre inntekter	64 500	0

Viderefakturering gjelder fakturering for befaring 5-³ rskontroll.

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	23 836	11 181
Sum personalkostnader	23 836	11 181

Samlet antall ³ rsverk: 0
Obligatorisk tjenestepensjon
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inng³ tt noen pensjonsordning.

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	35 149	14 165
Fakturerte tjenester	124 995	0
Juridisk r³dgivning	81 140	0
Sum eksterne honorarer	241 284	14 165

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
Fakturerte tjenester gjelder i hovedsak kostnader knyttet til 5-³rskontroll.
Juridisk r³dgivning gjelder gebyr i forbindelse med reseksjonering.

Note 5 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2024	2023
Felleskostnad velforening/sameie	817 020	408 408
Sum felleskostnad velforening/sameie	817 020	408 408

Boligselskapet er underlagt Realsameiet NNjrbyen Fellesarealer og betaler felleskostnader til selskapet for drift og vedlikehold av fellesarealer.
Boligselskapet betaler kontingent til Sameiet NNjrbyen Parkering 1 som drifter parkeringskjeller med bodarealer.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Andre administrasjonsavtaler	215 978	0
Avtale om vakt- og sikringstjenester	549	0
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	46 355	52 123
Avtale om varme, ventilasjon og sanitNjrtjenester	74 443	56 497
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	28 895	28 802
Sum drifts- og serviceavtaler	366 220	137 422

Andre administrasjonsavtaler gjelder ordinNjre drifts og serviceavtaler knyttet til de opphnjrte sameiene.

Note 7 - Ld PENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	133 695	71 709
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	43 658	0
Sum vedlikehold	177 353	71 709

Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Avsetning fremtidig vedlikehold	106 020	0
Sum periodisk vedlikehold	106 020	0

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Kostnader vedr. styrearbeid	690	3 979
Generalforsamling/³ rsmnte	13 235	4 000
Bankgebyrer	2 096	798
Andre gebyrer	12 524	9 571
Hjemmeside/internett/TV-abo	4 166	1 438
J ulebord/styresamling	1 373	0
Andre kostnader	-18	26
Sum andre driftsutgifter	34 066	19 813

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	471 115	579 305
Endring i disponible midler:		
¡ rets resultat	149 769	76 610
Tilfnrt avsetninger	208 020	0
Kjnp av aksjer/andel	-184 800	-184 800
Andre finansielle transkasjoner	1 186 419	0
¡ rets endring i disponible midler	1 359 408	-108 190
Disponible midler i periodens slutt	1 830 523	471 115
Endring langsiktige avsetninger:		
¡ rets vedlikeholdsavsetning	-208 020	0
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-208 020	0
Disponible og nremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	1 622 503	471 115

Andre finansielle transaksjoner gjelder overfnrt egenkapital fra de opphnrte sameiene.
Kjnp av aksjer/andel gjelder ³ rlig avsetning til en fondsparing i SMN.

Note 11 - AKSJ ER OG ANDELER

Sameiet har en m³ nedlig overfnring til vedlikeholdsfond. Innskudd til vedlikeholdsfondet er bokfnrt til kostpris og avkastning er ikke realisert. Bokfnrt saldo per 31.12.2024 er p³ kr.739.200,-.

Note 12 - UTEST¡ ENDE FORDRINGER

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

Note 13 - BANKINNSKUDD OG ð REMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	18 219	0
Bankinnskudd	1 635 314	488 104
Sum bankinnskudd	1 653 533	488 104

Note 14 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	1 025 515	948 905
Annen egenkapital 01.01	1 025 515	948 905
¡ rets resultat	149 769	76 610
Andre finansielle transaksjoner	1 186 419	0
Annen egenkapital 31.12	2 361 703	1 025 515
SUM EGENKAPITAL 31.12	2 361 703	1 025 515

Andre finansielle transaksjoner gjelder overfnrt egenkapital fra de opphnrte sameiene.

Note 15 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2024	2023
Vedlikeholdsavsetning	208 020	0
Sum avsetninger	208 020	0

Resultat og balanse med noter for Sameiet Nærbyen Sorgenfri.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Nærbyen Sorgenfri

Styreleder	Markus Log (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Amna Spago (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Christoffer Viken (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Kjetil Malvik (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Øyvind Michael Berg (sign.)	22.04.2025

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET NÆRBYEN SORGENFRI

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET NÆRBYEN SORGENFRI.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: L3HDU-3YTBV-BH2GD-B7QU5-LQ0SW-L26IV

PENNEO

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

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

Frostad, Geir Ove
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-502323
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-29 07:54:42 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: L3HDU-3YTBV-BH2GD-B7QU5-LQ0SW-L26IV

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Årsmelding 2024 for Sameiet Nærbyen Sorgenfri

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Sameiet Nærbyen Sorgenfri for 2024.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Markus Log
Styremedlem, Kjetil Malvik
Styremedlem, Øyvind Michael Berg
Styremedlem, Amna Spago
Styremedlem, Christoffer Viken
Varamedlem, Rigmor Frost

Styrets arbeid i siste periode

I 2024 så jobbet de tre daværende styrene i Høyblokk, Lavblokk og Høyblokk Utleie mye med forberedelser til sammenslåing til ett sameie. Dette gjelder forberedelser til infomøte, ekstraordinære årsmøter og etterarbeid for fullføring. I tillegg har det vært avholdt protokollførte styremøter i hvert av de respektive sameiene, totalt 14 stk. Hittil i 2025 har vi gjennomført 7 protokollførte styremøter.

Etter sammenslåing reforhandlet styret avtaler med nært sagt alle våre leverandører. Noen av besparelsene er gjengitt i følgende liste:

- Serviceavtale heis - 30 000 NOK (26 %)
- Serviceavtale ventilasjon - 4 700 (29 %)
- TV og internett - 131 000 (14 %)
- Forsikring - 24 000 (6 %)
- Revisjon - 14 600 (42 %)
- Forretningsførsel - 110 000 (26 %)

Totale besparelser utgjør om lag 315 000 NOK på ovenstående avtaler.

Engangsutgifter ved sammenslåing:

- Reseksjonering Trondheim kommune - 78 000 NOK
- TOBB sammenslåing - 39000,- NOK

Styret har inngått skadedyrsavtale og bestilt to nye overvåkningskameraer.

Styret har også avholdt informasjonsmøte i forbindelse med byggesak for nytt treningssenter i næringsseksjonen i 1. etasje, samt for å drøfte saksgang for reklamasjoner etter endt fem-års garantiperiode mot utbygger. I tillegg har styret gjort nødvendige forberdelser for snarlig bytting av vannmålere for å imøtekomme revidert sanitærforskrift. Flere utgifter til sammenslåing må påregnes i løpet av de neste par årene (f. eks. samkjøring av nøkkelsystem).

Styret kontaktes på e-postadresse: naerbyensorgenfri@styrepost.no.

Vedtekter for Sameiet Nærbyen Sorgenfri

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, senere endret i forbindelse med sammenslåing av sameiene Sameiet Nærbyen Høyblokk, Sameiet Nærbyen Høyblokk Utleie og Sameiet Nærbyen Lavblokk 14.5~~2.1~~.25.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er **Sameiet Nærbyen Sorgenfri** (org.nr. 924 319 720). Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering den 03.04.19, senere utvidet i forbindelse med sammenslåing av de tre sameiene Sameiet Nærbyen Høyblokk, Sameiet Nærbyen Høyblokk Utleie og Sameiet Nærbyen Lavblokk, tinglyst 2. januar 2025.

1-2 Hva sameiet omfatter og sameiebrøken

Sameiet består av 153 boligseksjoner på eiendommen gnr. 73, bnr. 271 i Trondheim kommune. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt en eller flere tilleggsdeler. 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.

1-3 Realsameiet Nærbyen Fellesarealer

Alle seksjoner eier en ideell andel i Realsameiet Nærbyen Fellesarealer (org.nr. 924 440 767). Realsameiet består av felles grøntarealer, gangveger, installasjoner og sykkelparkering og disponeres sammen med Sameiet Nærbyen 24/7. Sameiets og seksjonseiernes rettigheter og plikter fremgår av realsameiets egne vedtekter.

~~**1-4 Realsameiet Nærbyen Parkering Bolig Sorgenfri? SLÅS SAMMEN?**~~
~~Seksjonene 1-119 (tidligere seksjoner i Sameiet Nærbyen Lavblokk og Sameiet Nærbyen Høyblokk) eier en ideell andel i Realsameiet Nærbyen Parkering Bolig (org.nr. 924 354 534) på eiendommen gnr. 73, bnr. 275, næringsseksjon 4. Alle seksjoner disponerer en bod og seksjoner som har kjøpt rett til parkering eier en eller flere parkeringsplasser. Sameiets og seksjonseiernes rettigheter og plikter fremgår av realsameiets egne vedtekter og avtaler.~~

~~**1-5 Sameiet Nærbyen Parkering Bolig (UTLEIE) SLÅS SAMMEN?, SE 1-4**~~
~~Seksjonene 120-153 (tidligere seksjoner i Sameiet Nærbyen Høyblokk Utleie) disponerer boder og 17 parkeringsplasser på eiendommen gnr. 73, bnr. 275, næringsseksjon 2. Alle seksjoner disponerer en bod og seksjoner som har kjøpt rett til parkering eier en eller flere parkeringsplasser. Sameiets og seksjonseiernes rettigheter og plikter fremgår av parkeringssameiets egne vedtekter og avtaler.~~

NY 1-4 Realsameiet Nærbyen Parkering Bolig
Seksjonseierne eier boder og parkeringsplasser i parkeringskjeller i Sameiet Nærbyen Parkering 1, seksjon 2 og 4, organisert som Realsameiet Nærbyen Parkering Bolig (924 354 534). Seksjonseierne eier hver sin ideelle andel for bod og seksjonseiere som har kjøpt bruksrett til parkering eier ideelle andeler i samsvar med antall parkeringsplasser, se vedtektens pkt. 4-1. Sameiets og seksjonseiernes rettigheter og plikter fremgår av vedtektene til Realsameiet Nærbyen Parkering Bolig.

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) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

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

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

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

4. PARKERING OG BODER

4-1 Sameiets parkeringsplasser og boder – seksjoner 1 til 119

Seksjonene 1-119 eier andeler i Realsameiet Nærbyen Parkering Bolig på eiendommen gnr. 73, bnr. 275, næringsseksjon 4. Alle seksjoner har bruksrett til en bod og seksjoner som har kjøpt rettighet til parkering eier en eller flere parkeringsplasser. Alle rettigheter og plikter knyttet til bod og parkering følger av vedtektene til Sameiet Nærbyen Parkering Boligegen sameieavtale/vedtekter.

4-2 Sameiets parkeringsplasser og boder – seksjoner 120 til 153

Seksjonene 120-153 disponerer hver sin bod i parkeringskjeller på eiendommen gnr. 73, bnr. 275, næringsseksjon 2. Alle seksjoner har bruksrett til en bod og seksjoner som har kjøpt rettighet til parkering eier en eller flere parkeringsplasser. Alle rettigheter og plikter knyttet til bod og parkering følger av vedtektene til Sameiet Nærbyen Parkering Boligegen sameieavtale/vedtekter.

4-3 Omsetning av parkeringsplasser
Omsetning av parkeringsplasser skjer direkte mellom kjøper og selger og håndteres av forretningsfører.

5. VEDLIKEHOLD OG FORSIKRING

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning 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 utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, 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.

5-3 FORSIKRING

Sameiet skal til enhver tid være forsikret i samme forsikringsselskap som parkeringskjeller som ligger under sameiet, Sameiet Nærbyen Parkering og Sorgenfri Nærsenter.

Seksjonseiere må sørge for egen innboforsikring.

Seksjonseiere som benytter sameiets bygningsforsikring for skader som ligger under egen vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1, må dekke sameiets egenandel.

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter tinglyst sameiebrøk, med unntak av kostnader knyttet til digitale fellestjenester som TV og internett, revisjon og forretningsførsel og kontingent til Realsameiet Nærbyen Fellesarealer som fordeles likt per seksjon.

Seksjonene ~~1-119~~ betaler et flatt beløp for kostnader knyttet til bod og parkering. ~~til Realsameiet Nærbyen Parkering Bolig mens seksjonene 120-153 betaler et flatt beløp for kostnader knyttet til bod og parkering til Realsameiet Nærbyen Høyblokk Parkering B.~~

Kostnader knyttet til parkeringsplass beregnes etter det antall plasser seksjonseier disponerer.

(2) Kostnader knyttet til fjernvarme/varmtvann fordeles etter forbruk.

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

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

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 tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

8. STYRET

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. Sameiet skal ha en valgkomite som legger frem et forslag på styrets sammensetning for årsmøtet.

(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 ferdigstillelse av disse.

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

(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
f) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene,

besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

Vedtekter

for

Sameiet Nærbyen Parkering 1

(org.nr. 824 885 842)
Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Nærbyen Parkering 1. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 03.02.20

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 4 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 73, bnr 275 i Trondheim kommune. Den enkelte seksjon består av boder og parkering.
Oversikt over parkeringseiendommen med parkeringsplasser og boder følger som **vedlegg 1** til vedtektene.

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

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

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

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

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer.
(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, skal ved vedlikehold og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Enerett til bruk

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

3-3 Ordensregler
Årsmøtet skal fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. PARKERING

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

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til vedlikehold
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde sin seksjon slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler.

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene 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 bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6-1 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 seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.**8. STYRET OG DETS VEDTAK**

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og tre andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges. Alle 4 seksjoner skal være representert i sameiets styre.

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

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

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

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Taushetsplikt
Medlemmer av styret er forpliktet til å bevare taushet om personlige forhold (helse, økonomi, sosiale forhold ol.) som de får kjennskap til under sitt arbeid i styret.

8-7 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

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

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

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Styretne i Realsameiene representerer sin sekjson 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 seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-10 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

Innkalling til ordinært årsmøte i Realsameiet Nærbyen Fellesarealer

Tid: Onsdag 09.04.2025 - kl.16:00
Sted: Teams

Saksbehandling i følge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

4. Saker fra eierne/styret

Beplantning utenfor veranda:
Minner om at vi fremdeles veldig gjerne ønsker oss høyere beplanting utenfor vår veranda i H0102. Vi håper på noe tilsvarende beplanting som utenfor H0101.
Med vennlig hilsen
Jørgen August Bolseth

5. Valg

5.1 Styremedlem for 2 år

På valg:

Joakim Ness

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.

03.04.2025
Realsameiet Nærbyen Fellesarealer
styret

Realsameiet Nærbyen Fellesarealer - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Andre tillegg	1	799 200	799 200	799 200	799 200
Sum driftsinntekter		**799 200**	**799 200**	**799 200**	**799 200**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-6 662	-6 345	-6 662	-6 995
Styrehonorar		-47 250	-45 000	-47 250	-49 613
Forretningsførerhonorar		-15 540	-13 956	-13 344	-13 784
Honorar administrative tjenester		0	-43	0	0
Drifts- og serviceavtaler	3	-1 823	-55 727	-163 780	-144 337
Vaktmestertjenester		-534 576	-250 831	-256 000	-268 800
Løpende vedlikehold		0	0	-100 000	-100 000
Periodisk vedlikehold	4	-102 000	0	-102 000	-102 000
Elektroniske fellesavtaler		-3 468	-3 468	0	0
Forsikring		-16 906	-15 799	-17 985	-20 683
Energi, felles		-100 752	-49 007	-60 000	-70 000
Andre driftsutgifter	5	-6 415	-638	-15 000	-15 225
Sum driftskostnader		**-835 392**	**-440 813**	**-782 021**	**-791 437**
DRIFTSRESULTAT		**-36 192**	**358 387**	**17 179**	**7 763**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		39 742	27 046	0	0
Finanskostnader		-58	0	0	0
Netto finansposter		**39 684**	**27 046**	**0**	**0**
Resultat før skattekostnad		**3 492**	**385 433**	**17 179**	**7 763**
Ordinært resultat etter skatt		3 492	385 433	17 179	7 763
ÅRSRESULTAT	**6, 9**	**3 492**	**385 433**	**17 179**	**7 763**
Disponering av totalresultat:		3 492	385 433	17 179	7 763
Overført til annen egenkapital		3 492	385 433	0	0

Realsameiet Nærbyen Fellesarealer - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	6, 8	324 764	222 764
Sum anleggsmidler		**324 764**	**222 764**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Forskutterte kostnader MBU	7	134 430	972 066
Periodiserte kostnader	7	18 330	17 484
Andre fordringer	7	25 000	25 000
Opptjente renter	7	39 570	27 046
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	8	930 521	854 901
Sum omløpsmidler		**1 147 852**	**1 896 497**
SUM EIENDELER		**1 472 616**	**2 119 261**

Realsameiet Nærbyen Fellesarealer - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	610 627	607 135
Sum egenkapital		**610 627**	**607 135**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	6, 10	323 471	221 471
Sum avsetninger og forpliktelser		**323 471**	**221 471**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		312 180	259 534
Forskutterte inntekter MBU		136 026	851 697
Påløpte kostnader		90 311	179 423
Sum kortsiktig gjeld		**538 518**	**1 290 655**
Sum gjeld		**861 989**	**1 512 126**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 472 616**	**2 119 261**

Sted:_____, dato:_____

Anniken Nylander
Leder

Joakim Ness
Styremedlem

Rigmor Frost
Styremedlem

Amna Spago
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Kontingent	799 200	799 200
Sum andre tillegg	**799 200**	**799 200**

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	6 662	6 345
Sum personalkostnader	**6 662**	**6 345**

Samlet antall årsverk: 0
Obligatorisk tjenestepensjon
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 3 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	1 823	27 830
Avtale om kontroll av el-anlegg	0	27 897
Sum drifts- og serviceavtaler	**1 823**	**55 727**

Note 4 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Avsetning fremtidig vedlikehold	102 000	0
Sum periodisk vedlikehold	**102 000**	**0**

Sameiet har avsatt kr.102.000 til fremtidig vedlikehold som er overført til øremerket bankkonto.

Note 5 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Generalforsamling/årsmøte	1 375	0
Bankgebyrer	592	588
Andre gebyrer	2 009	50
Tilskudd bomiljø	2 440	0
Sum andre driftsutgifter	**6 415**	**638**

Note 6 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	**605 842**	**221 614**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	3 492	385 433
Tilført avsetninger	102 000	0
Overført øremerkede midler	-102 000	-1 205
Årets endring i disponible midler	**3 492**	**384 228**
Disponible midler i periodens slutt	**609 334**	**605 842**
Øremerkede midler avsatt til vedlikehold 01.01.	**222 764**	**221 559**
Endring øremerkede midler:		
Årets midler satt av til vedlikehold	102 000	1 205
Totale øremerkede midler i periodens slutt	**324 764**	**222 764**
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	**-221 471**	**-221 471**
Endring langsiktige avsetninger:		
Årets vedlikeholdsavsetning	-102 000	0
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	**-323 471**	**-221 471**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**610 627**	**607 135**

Note 7 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 8 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Øremerkede bankinnskudd		
Øremerkede bankinnskudd vedlikehold	324 764	222 764
Sum øremerkede bankinnskudd	**324 764**	**222 764**
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	930 521	854 901
Sum bankinnskudd	**930 521**	**854 901**

Note 9 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	**607 135**	**221 702**
Annen egenkapital 01.01	607 135	221 702
Årets resultat	3 492	385 433
Annen egenkapital 31.12	**610 627**	**607 135**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**610 627**	**607 135**

Note 10 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2024	2023
Vedlikeholdsavsetning	323 471	221 471
Sum avsetninger	**323 471**	**221 471**

Resultat og balanse med noter for Realsameiet Nærbyen Fellesarealer.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Realsameiet Nærbyen Fellesarealer

Styreleder	Anniken Nylander (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Joakim Ness (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Amna Spago (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Rigmor Frost (sign.)	14.03.2025

Vedtekter
for
Realsameiet Nærbyen Fellesarealer

Org.nr. 924 440 767

§ 1 Navn

1.1
Sameiets navn er Realsameiet Nærbyen Fellesarealer

§ 2 Formål og virkemidler

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

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

§ 3 Sameiet, sameiets eiendom

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

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

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

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

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

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

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

Den del av realsameiet som grenser til gnr. 73 bnr. 264, i henhold til **vedlegg 1,** grønt areal innenfor stiplet, 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 stiplet linje) Skal realsameiet, foruten eier av gnr. 73 bnr. 264, ha 100 % bruksrett, innflytelse og ansvar for drift og vedlikehold for.

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

§ 4 Fysisk bruk av realsameiets eiendom

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

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

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

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

§ 5 Rettslige disposisjoner

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

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

§ 6 Betaling av fellesutgifter

6.1
Realsameiet har eget driftsregnskap.

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

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

Grønt areal: 4915 m2
Rød stipling: 1498 m2. I henhold til kart som **vedlegg 1.**

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

Beløpene betales fra overtakelsesdato av tilknyttet seksjon.

6.2
Som fellesutgifter anses blant annet:

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

Det henvises til realsameiets eget budsjett.

§ 7 Ordinært sameiermøte

7.1
Realsameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Sameiermøtet holdes når impliserte boligsameier har avviklet 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.

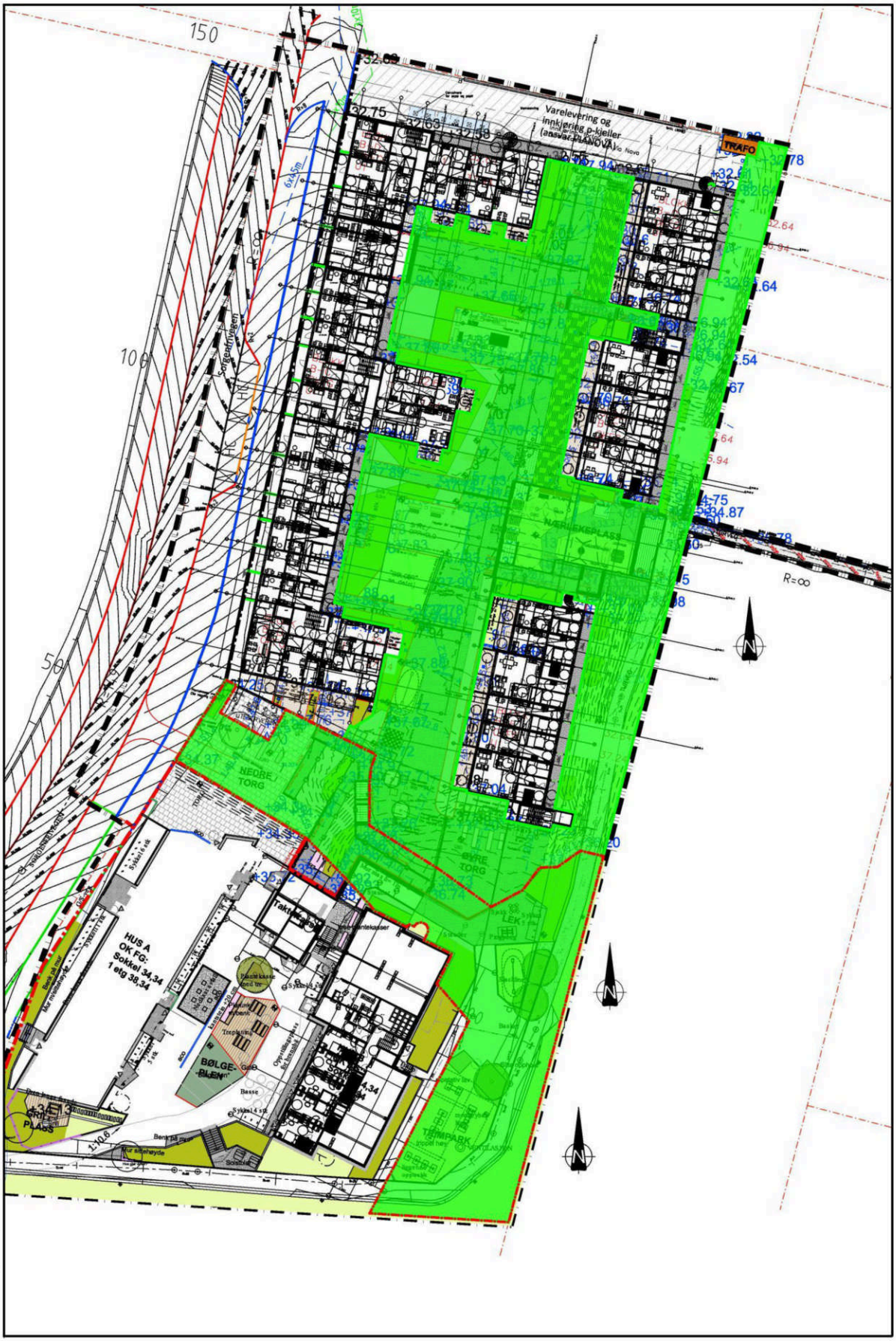
2. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til realsameiet inntil hele feltet unntatt gnr. 73 bnr. 264 er ferdigstilt. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i realsameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar realsameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar 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.



O:\614291\01\02_Produksjon\LARK\01_Temafil\7-Land.dwg, 18.11.2019, Anne Dreyli

Vedtekter for Sameiet Nærbyen Sorgenfri

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret 14.5.25.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er **Sameiet Nærbyen Sorgenfri** (org.nr. 924 319 720). Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering den 03.04.19, senere utvidet i forbindelse med sammenslåing av de tre sameiene Sameiet Nærbyen Høyblokk, Sameiet Nærbyen Høyblokk Utleie og Sameiet Nærbyen Lavblokk, tinglyst 2. januar 2025.

1-2 Hva sameiet omfatter og sameiebrøken
Sameiet består av 153 boligseksjoner på eiendommen gnr. 73, bnr. 271 i Trondheim kommune. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt en eller flere tilleggsdeler. 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.

1-3 Realsameiet Nærbyen Fellesarealer
Alle seksjoner eier en ideell andel i Realsameiet Nærbyen Fellesarealer (org.nr. 924 440 767). Realsameiet består av felles grøntarealer, gangveger, installasjoner og sykkelparkering og disponeres sammen med Sameiet Nærbyen 24/7. Sameiets og seksjonseiernes rettigheter og plikter fremgår av realsameiets egne vedtekter.

1-4 Realsameiet Nærbyen Parkering Bolig
Seksjonseierne eier boder og parkeringsplasser i parkeringskjeller i Sameiet Nærbyen Parkering 1, seksjon 2 og 4, organisert som Realsameiet Nærbyen Parkering Bolig (924 354 534). Seksjonseierne eier hver sin ideelle andel for bod og seksjonseiere som har kjøpt bruksrett til parkering eier ideelle andeler i samsvar med antall parkeringsplasser, se vedtektens pkt. 4-1. Sameiets og seksjonseiernes rettigheter og plikter fremgår av vedtektene til Realsameiet Nærbyen Parkering Bolig.

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) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

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

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

4. PARKERING OG BODER

4-1 Sameiets parkeringsplasser og boder – seksjoner 1 til 119
Seksjonene 1-119 eier andeler i Realsameiet Nærbyen Parkering Bolig på eiendommen gnr. 73, bnr. 275, næringsseksjon 4. Alle seksjoner har bruksrett til en bod og seksjoner som har kjøpt rettighet til parkering eier en eller flere parkeringsplasser. Alle rettigheter og plikter knyttet til bod og parkering følger av vedtektene til Sameiet Nærbyen Parkering Bolig.

4-2 Sameiets parkeringsplasser og boder – seksjoner 120 til 153
Seksjonene 120-153 disponerer hver sin bod i parkeringskjeller på eiendommen gnr. 73, bnr. 275, næringsseksjon 2. Alle seksjoner har bruksrett til en bod og seksjoner som har kjøpt rettighet til parkering eier en eller flere parkeringsplasser. Alle rettigheter og plikter knyttet til bod og parkering følger av vedtektene til Sameiet Nærbyen Parkering Bolig.

4-3 Omsetning av parkeringsplasser
Omsetning av parkeringsplasser skjer direkte mellom kjøper og selger og håndteres av forretningsfører.

5. VEDLIKEHOLD OG FORSIKRING

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning 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 utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, 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.

5-3 FORSIKRING
(1) Sameiet skal til enhver tid være forsikret i samme forsikringsselskap som parkeringskjeller som ligger under sameiet, Sameiet Nærbyen Parkering og Sorgenfri Nærsenter. Seksjonseiere må sørge for egen innboforsikring.

(2) Seksjonseiere som benytter sameiets bygningsforsikring for skader som ligger under egen vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1, må dekke sameiets egenandel.

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter tinglyst sameiebrøk, med unntak av kostnader knyttet til digitale fellestjenester som TV og internett, revisjon og forretningsførsel og kontingent til Realsameiet Nærbyen Fellesarealer som fordeles likt per seksjon. Seksjonene betaler et flatt beløp for kostnader knyttet til bod og parkering. Kostnader knyttet til parkeringsplass beregnes etter det antall plasser seksjonseier disponerer.

(2) Kostnader knyttet til fjernvarme/varmtvann fordeles etter forbruk.

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

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

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 tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

8. STYRET

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. Sameiet skal ha en valgkomite som legger frem et forslag på styrets sammensetning for årsmøtet.

(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 ferdigstillelse av disse.

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

(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
f) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

ORDENSREGLER
FOR
SAMEIET NÆRBYEN Sorgenfri

Vedtatt i ekstraordinært sameiermøte den

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet. 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.

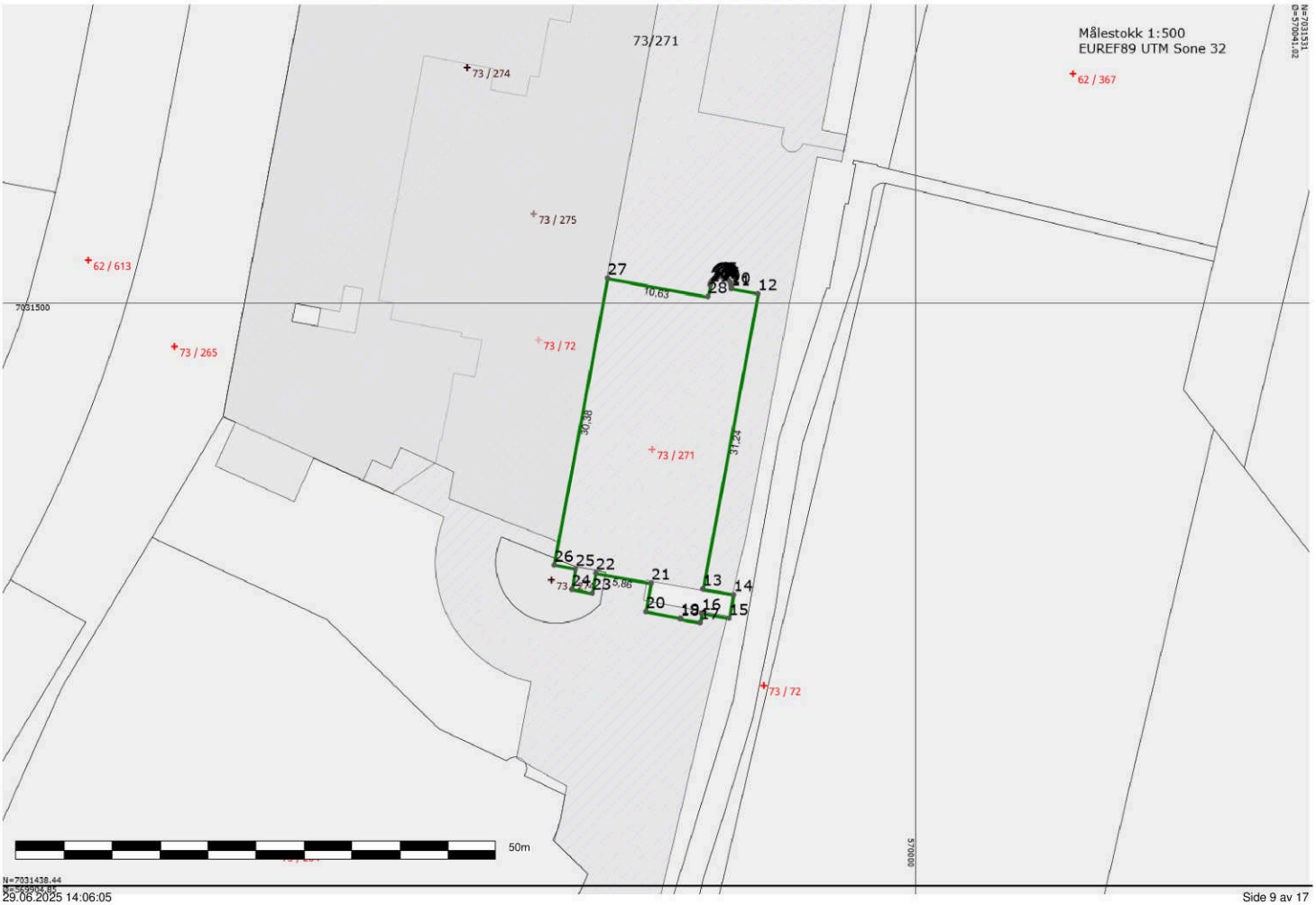
Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

7. Brudd på ordensreglene

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


Oversiktskart for 73/271
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
100m


73/271 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
62 / 388
62 / 365
62 / 377
62 / 373
62 / 382
73 / 273
62 / 366
72 / 69
62 / 368
62 / 455
73 / 271
62 / 367
62 / 381
62 / 613
73 / 275
73 / 265
73 / 72
72 / 70
73 / 271
72 / 253
73 / 274
73 / 72
73 / 264
73 / 50
100m
7031600
7031500
570000
N=7031434.37
29.06.2025 14:06:05


Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
73/271
73 / 274
73 / 275
62 / 613
62 / 367
73 / 265
73 / 72
73 / 271
7031500
10,63
30,38
31,24
5,86
50m


73/271
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
62 / 373
73 / 273
62 / 366
62 / 368
62 / 455
62 / 367
73 / 271
73 / 274
73 / 275
1
52
51
12,13
20
19,99
13,99
22
21
50
49
7,84
47
48
45
46
5,94
21,99
34,99
44
43
9,07
23
50m

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 73	Bnr: 271	Fnr: 0	Snr: 77
Adresse:	Sorgenfriveien 26 7031 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

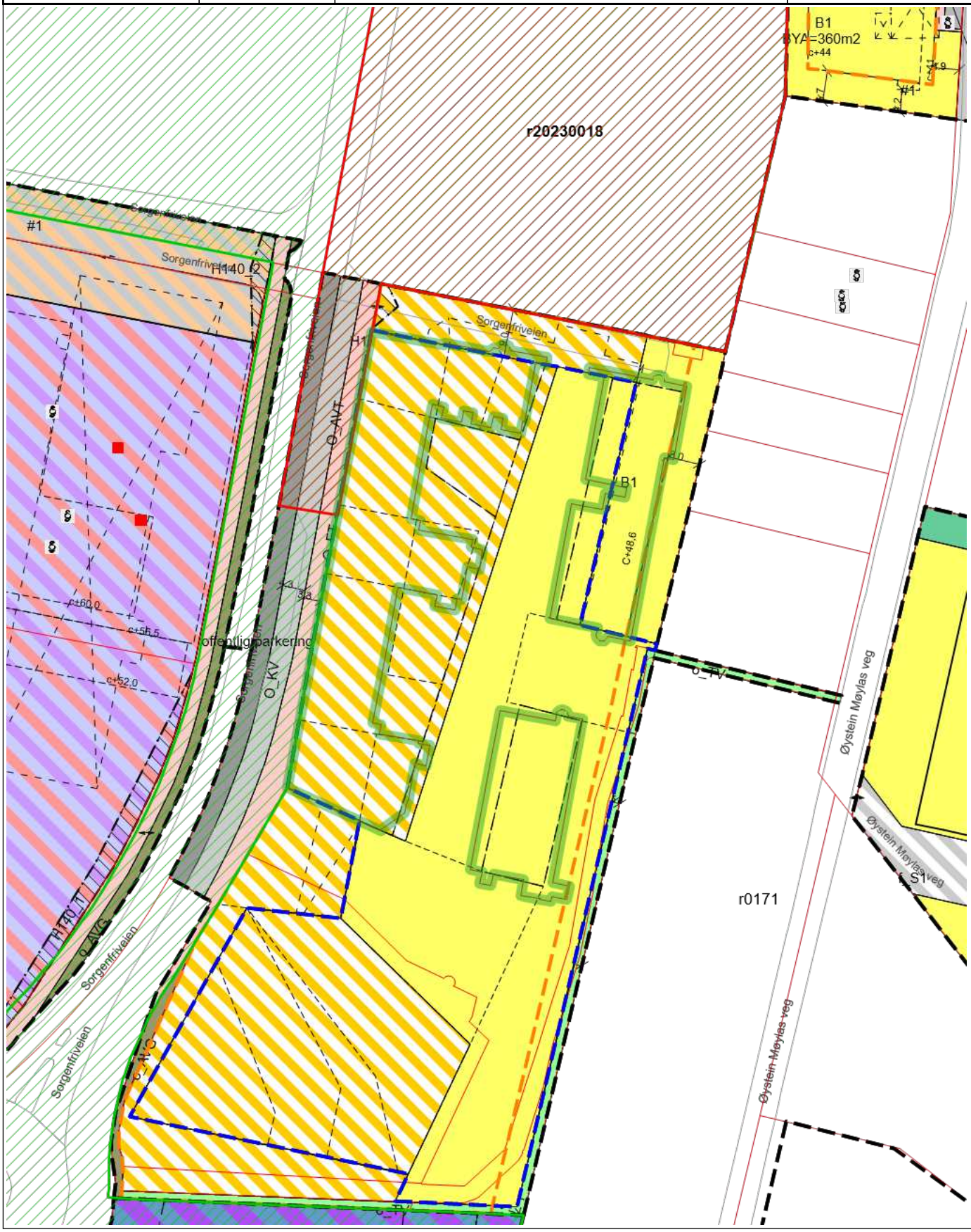
- Hekk
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Frittstående mur
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Kommunalveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg
- Anleggseiendom
- Teiggrense god nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Sti
- Bolig
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Sti
- Privatveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Veg
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Bygning under bakken
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Fylkesveg gatenavn .
- Høydekurve
- Høydekurve
- Trapp
- Eiendomsinfo

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 73	Bnr: 271	Fnr: 0	Snr: 77
Adresse:	Sorgenfriveien 26 7031 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt - over bakkenivå
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - over bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- RpRegulertHøyde
- RpBestemmelseOmråde
- Boligbebyggelse
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Plan dispensasjon punkt
- Avslag dispensasjon
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Kontor/Industri
- RpBestemmelseOmråde
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Gårdsplass
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Forretning/Kontor/Tjenesteyting
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer
- Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål
- Turveg
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Parkering
- Parkeringshus/-anlegg

Trondheim

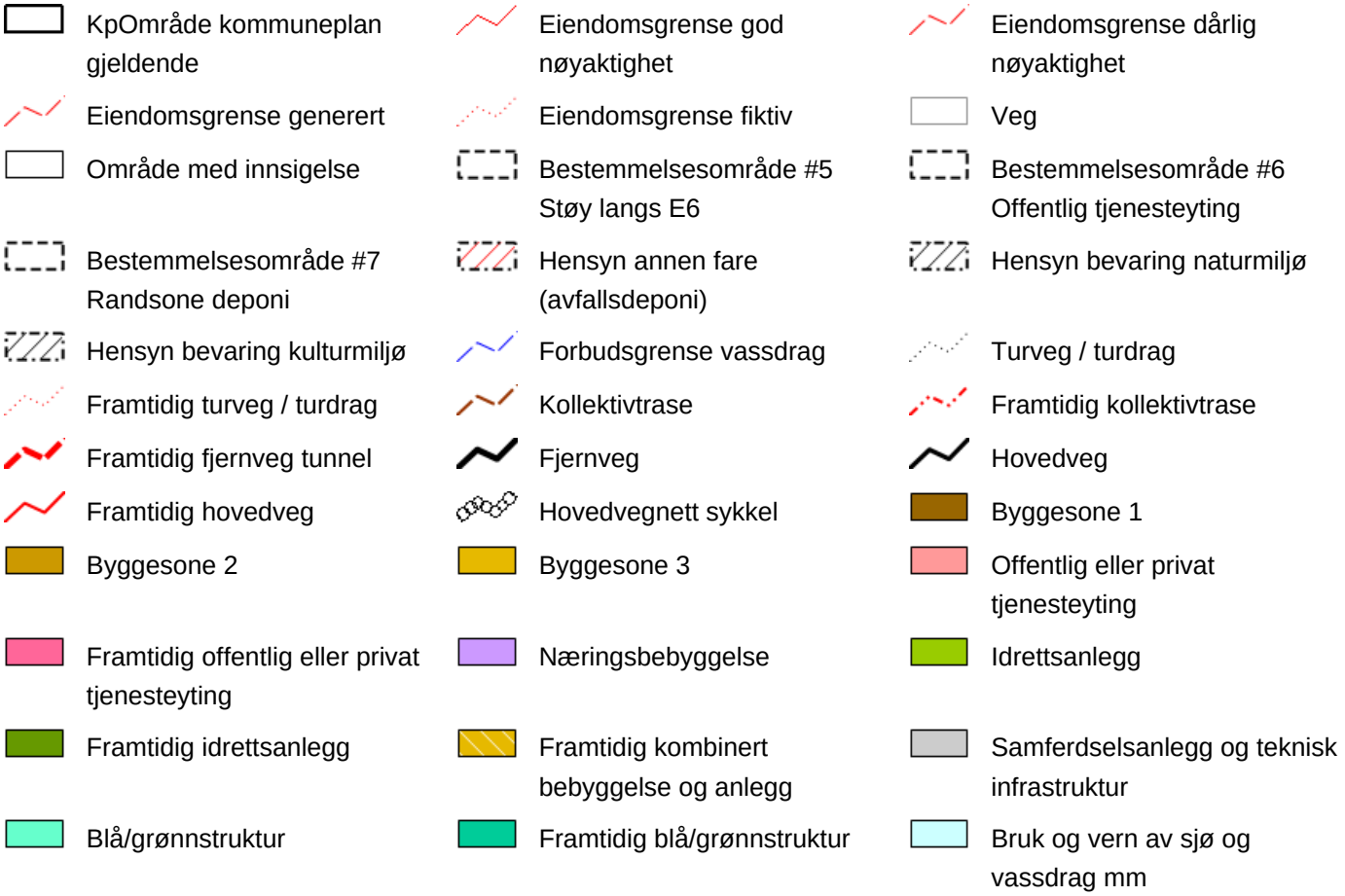
Kommuneplanens arealdel

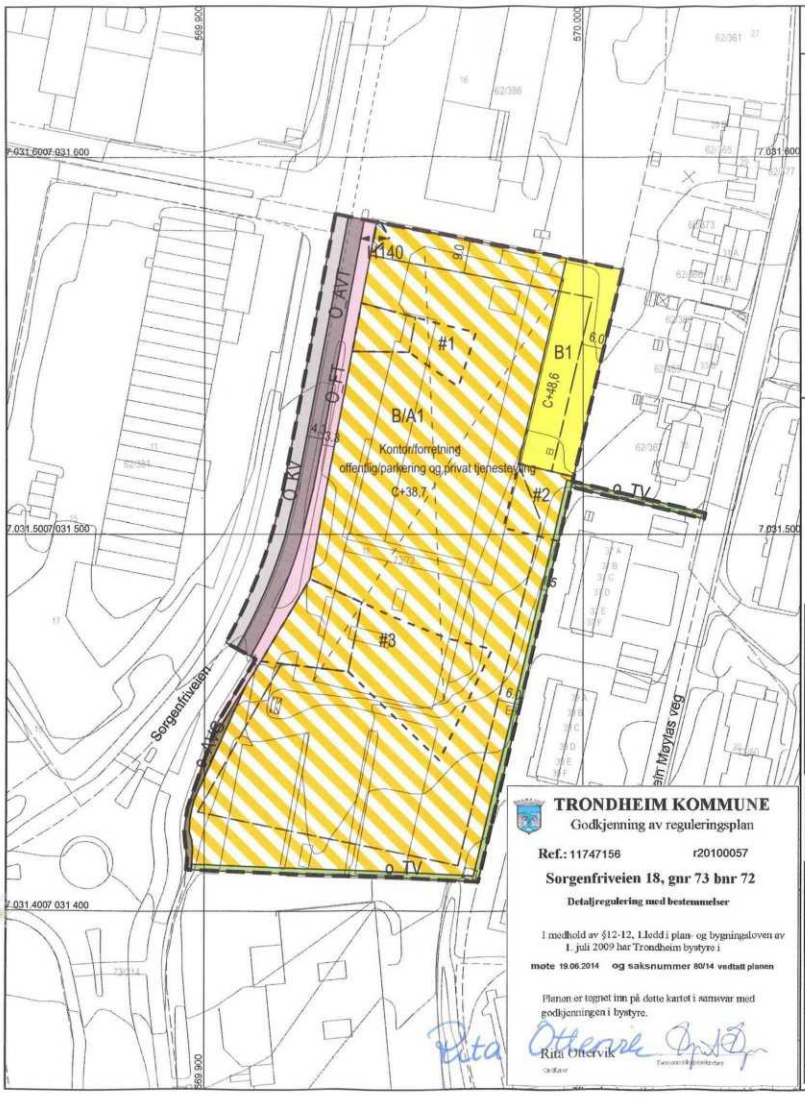
Eiendom:	Gnr: 73	Bnr: 271	Fnr: 0	Snr: 77
Adresse:	Sorgenfriveien 26 7031 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring





TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 11747156 r20100057

Sorgenfriveien 18, gnr 73 bnr 72

Detaljregulering med bestemmelser

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

møte 19.06.2014 og saksnummer 80/14 vedtatt planen

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

Rita Ottervik
ordfører

Sekretær i bystyrekomiteen

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

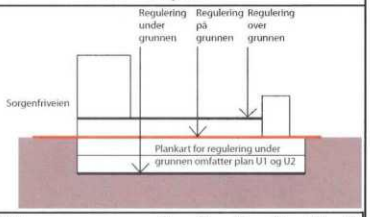
- Frisikt (140)

§12-7 BESTEMMELSER

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

JURIDISKE LINJER OG SYMBOL

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



Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 Kartutrekk 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.
v. endringer	12.03.2013				
Div. endringer	29.10.2013				
Div. endringer	06.12.2013				
Til sluttbehandling, turvei lagt inn	07.02.2014	bm/Tk			

AKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeid	09.04.2010	HH
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	30.04.2013	
Offentlig ettersyn	14.05.2013-27.06.2013	
Behandlet i byggningsrådet/planutvalget	29.04.2014	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	08.05.2014	
Behandlet i bystyret	22.05.2014	
Godkjent i bystyret	19.06.2014	

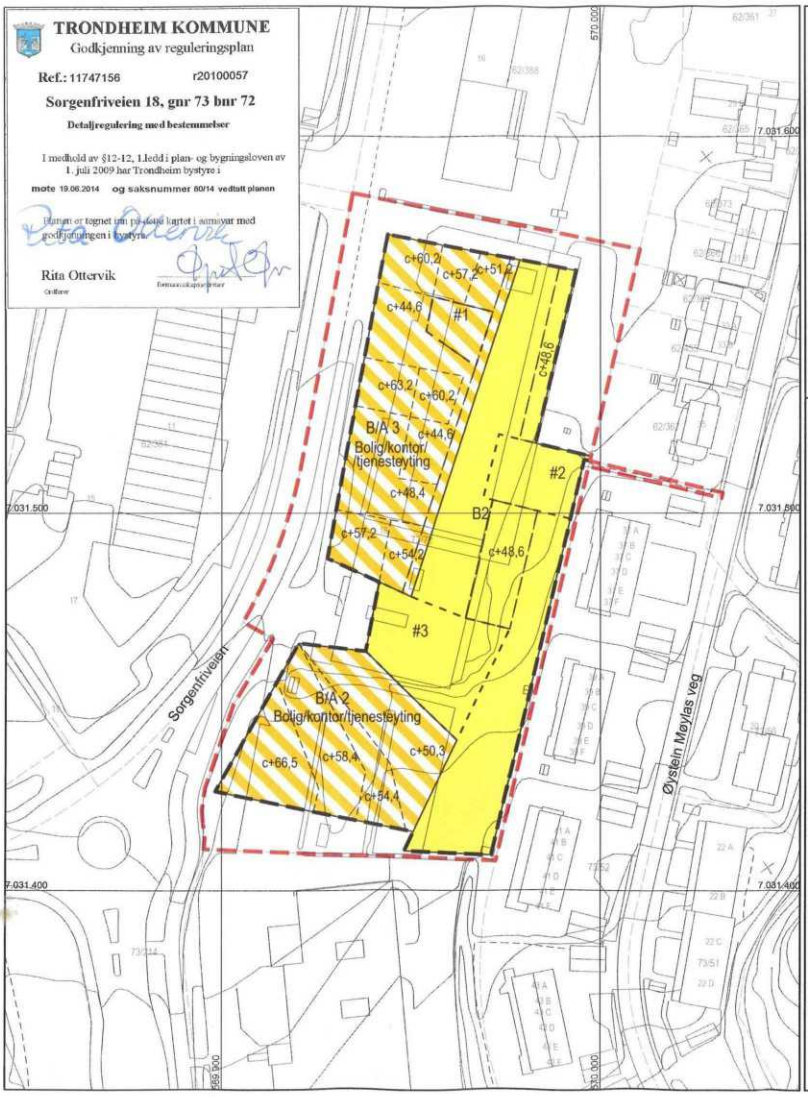
Forslagsstiller: Pirll Oslo AS

Forslagsfremmer: Sorgenfri Utbyggingsselskap AS

Dato: 20.10.2011

Reguleringsplannr: R20100057

Kommunens saksnr: 08/31144, 11/47156



TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 11747156 r20100057

Sorgenfriveien 18, gnr 73 bnr 72

Detaljregulering med bestemmelser

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

møte 19.06.2014 og saksnummer 80/14 vedtatt planen

Rita Ottervik
Ordfører

fremgår av tegnet inn på vedtatt kartet i samsvar med godkjenningen i bystyre.

Fullmektig/sekretær

TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

§12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

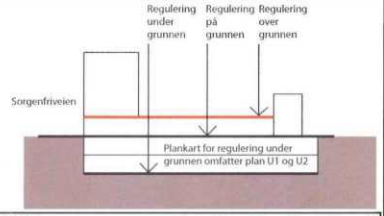
§12-7 BESTEMMELSER

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

LINJESYMBOLER

- Plangrense over grunnen
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Byggelinje
- Regulert høyde
- Grense for bestemmelsesområde

Illustrasjonslinjer:
- Planens totale omfang på grunnen



Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 Kartutrekk 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 over grunnen Plankart 2 av 3

Målestokk 1:1000 (A3)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
v. endringer	12.03.2013				
Revidert illustrasjonslinje	06.12.2013				
Til sluttbehandling	07.02.2014	bm/Tk			

AKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeid	09.04.2010	HH
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	30.04.2013	
Offentlig ettersyn	14.05.2013-27.06.2013	
Behandlet i byggningsrådet/planutvalget	29.04.2014	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	08.05.2014	
Behandlet i bystyret	22.05.2014	
Godkjent i bystyret	19.06.2014	

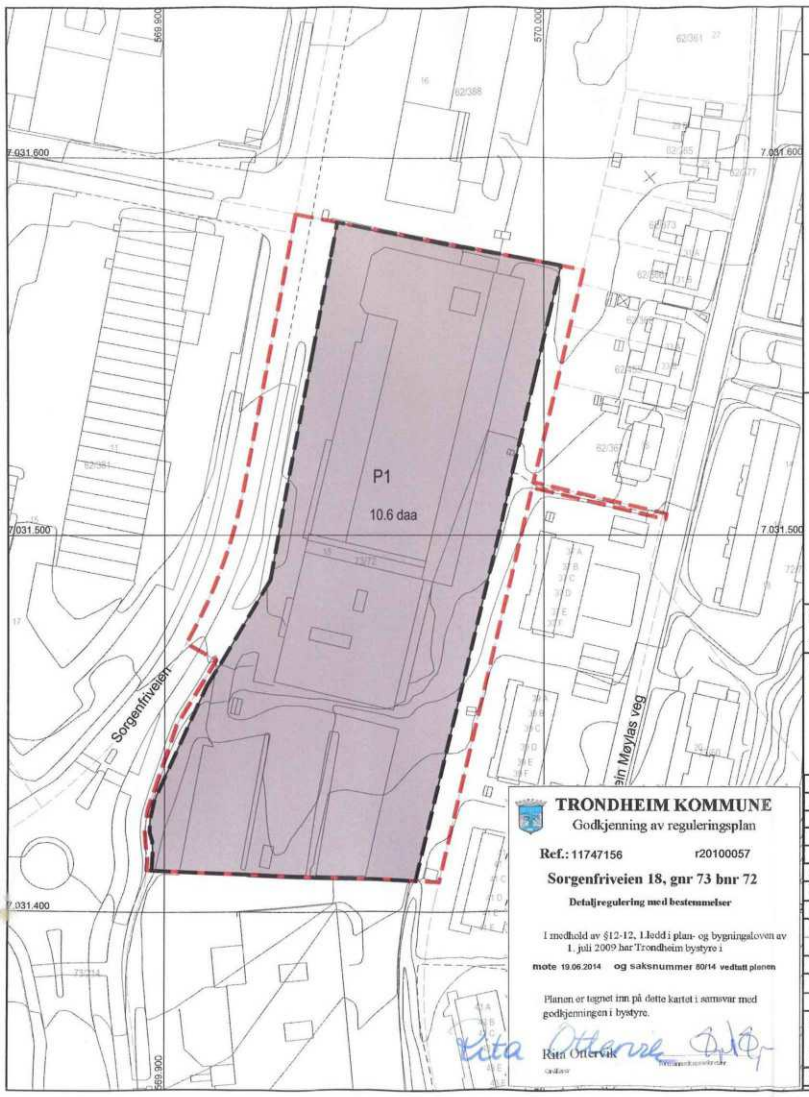
Forslagsstiller: Pirll Oslo AS

Forslagsfremmer: Sorgenfri Utbyggingsselskap AS

Dato: 20.10.2011

Reguleringsplannr: R20100057

Kommunens saksnr: 08/31144, 11/47156



TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

§12-5 AREALFORMÅL

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Parkeringshus/-anlegg (2083)

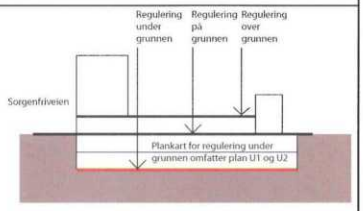
JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER

Plangrense under grunnen

Grense for arealformål

Illustrasjonslinjer:

Planens totale omfang på grunnen



Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 Kartutrekk 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 under grunnen Plankart 3 av 3

Målestokk 1:1000 (A3)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Til sluttbehandling	07.02.2014	bm/Tk			

AKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeid	09.04.2010	HH
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	30.04.2013	
Offentlig ettersyn	14.05.2013-27.06.2013	
Behandlet i byggningsrådet/planutvalget	29.04.2014	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	08.05.2014	
Behandlet i bystyret	22.05.2014	
Godkjent i bystyret	19.06.2014	

Forslagsstiller: Pirll Oslo AS

Forslagsfremmer: Sorgenfri Utbyggingsselskap AS

Dato: 06.12.2013

Reguleringsplannr: R20100057

Kommunens saksnr: 08/31144, 11/47156

TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 11747156 r20100057

Sorgenfriveien 18, gnr 73 bnr 72

Detaljregulering med bestemmelser

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

møte 19.06.2014 og saksnummer 80/14 vedtatt planen

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

Rita Ottervik

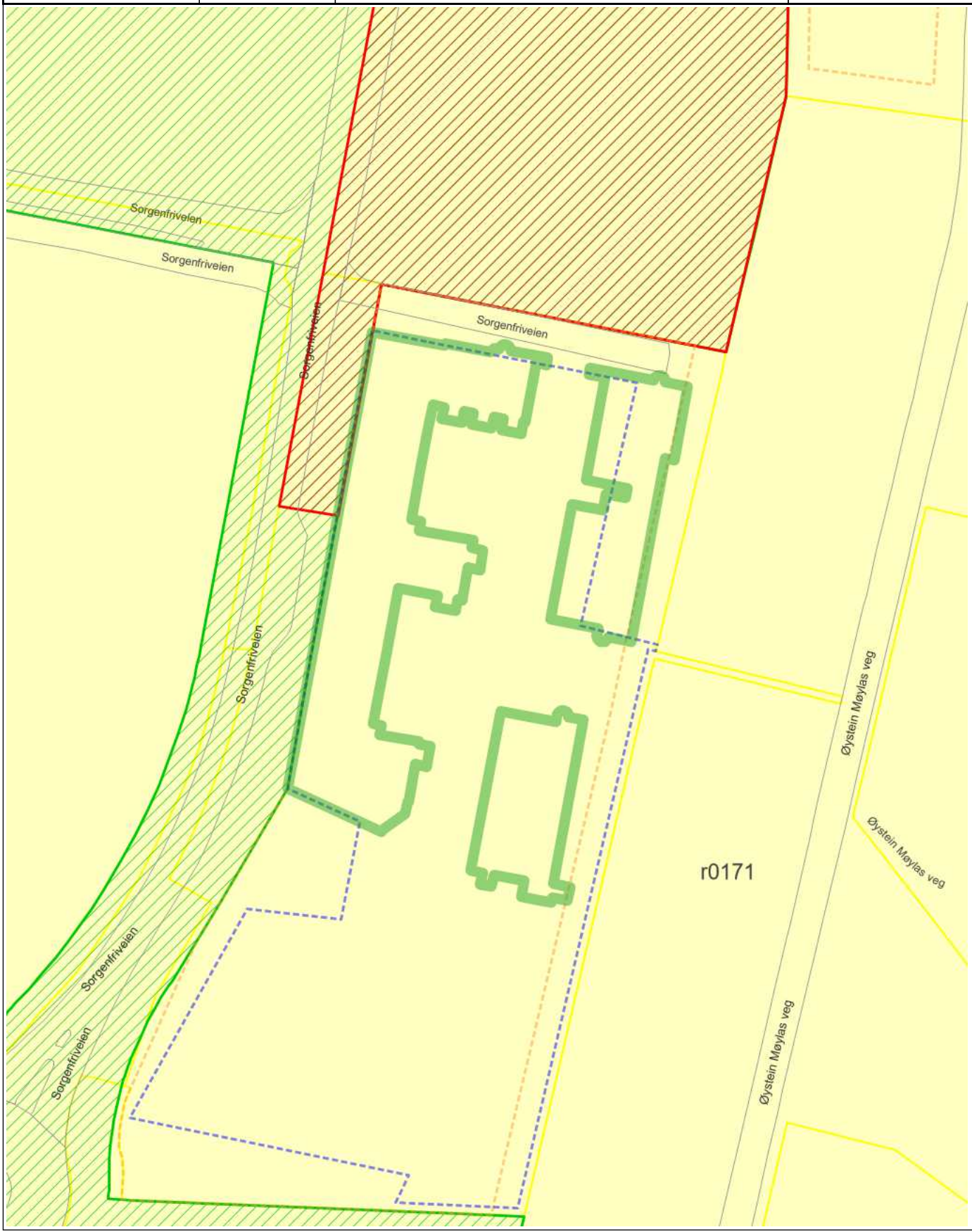
Ordfører

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 73	Bnr: 271	Fnr: 0	Snr: 77
Adresse:	Sorgenfriveien 26 7031 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


RpOmråde vedtatt - over bakkenivå

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå


RpOmråde igangsatt

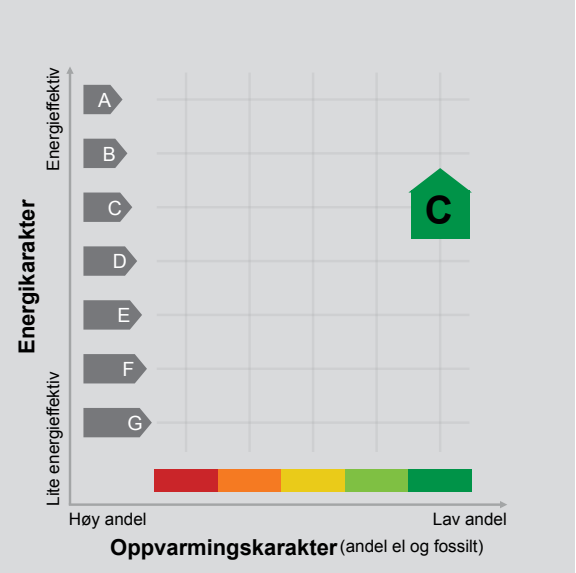

RpOmråde forslag

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


KpOmråde kommunedelplan gjeldende

ENERGIATTEST

Adresse	Sorgenfriveien 26
Postnummer	7031
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	73
Bruksnummer	271
Seksjonsnummer	77
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300643585
Bruksenhetsnummer	H0801
Merkenummer	Energiattest-2025-143924
Dato	04.07.2025



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.

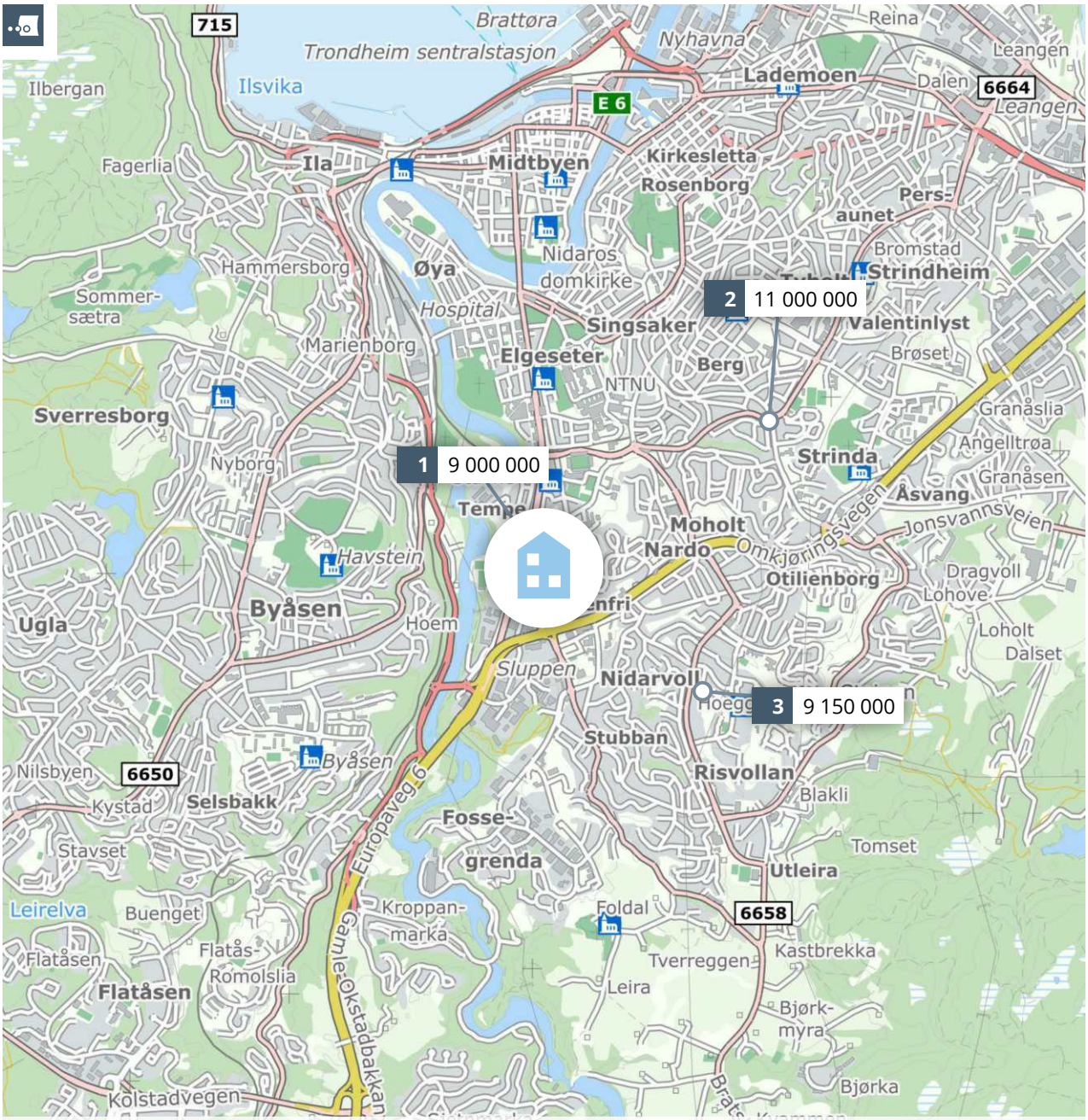
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer 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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Meglers verdivurdering

SORGENFRIVEIEN 26

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 09.08.2025

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

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Sorgenfriveien 26, 7031 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2019

GNR 73 BNR 271 FNR 0 SNR 77 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS Sorgenfri

Verdivurdert til

10 500 000

0	10 500 000	91 304
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	115 m²	5 m²	0 m²	106 m²	- m²	- m²
Byggeår						2019

Fellesutgifter	5 824
Formue	31 998
Soverom	3
Etasje	8

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Sorgenfriveien 18 0 m² 2019 7. etg - sov	03.09.2020	-	**9 000 000**	-	9 000 000	**-**
2 Jonsvannsveien 85 A 146 m² 2007 4. etg 3 sov	03.05.2023	11 500 000	**11 000 000**	0	11 000 000	**75 342**
3 Rimfaksevegen 8 J 103 m² 2011 4. etg 3 sov	19.05.2021	8 590 000	**9 150 000**	0	9 150 000	**88 835**

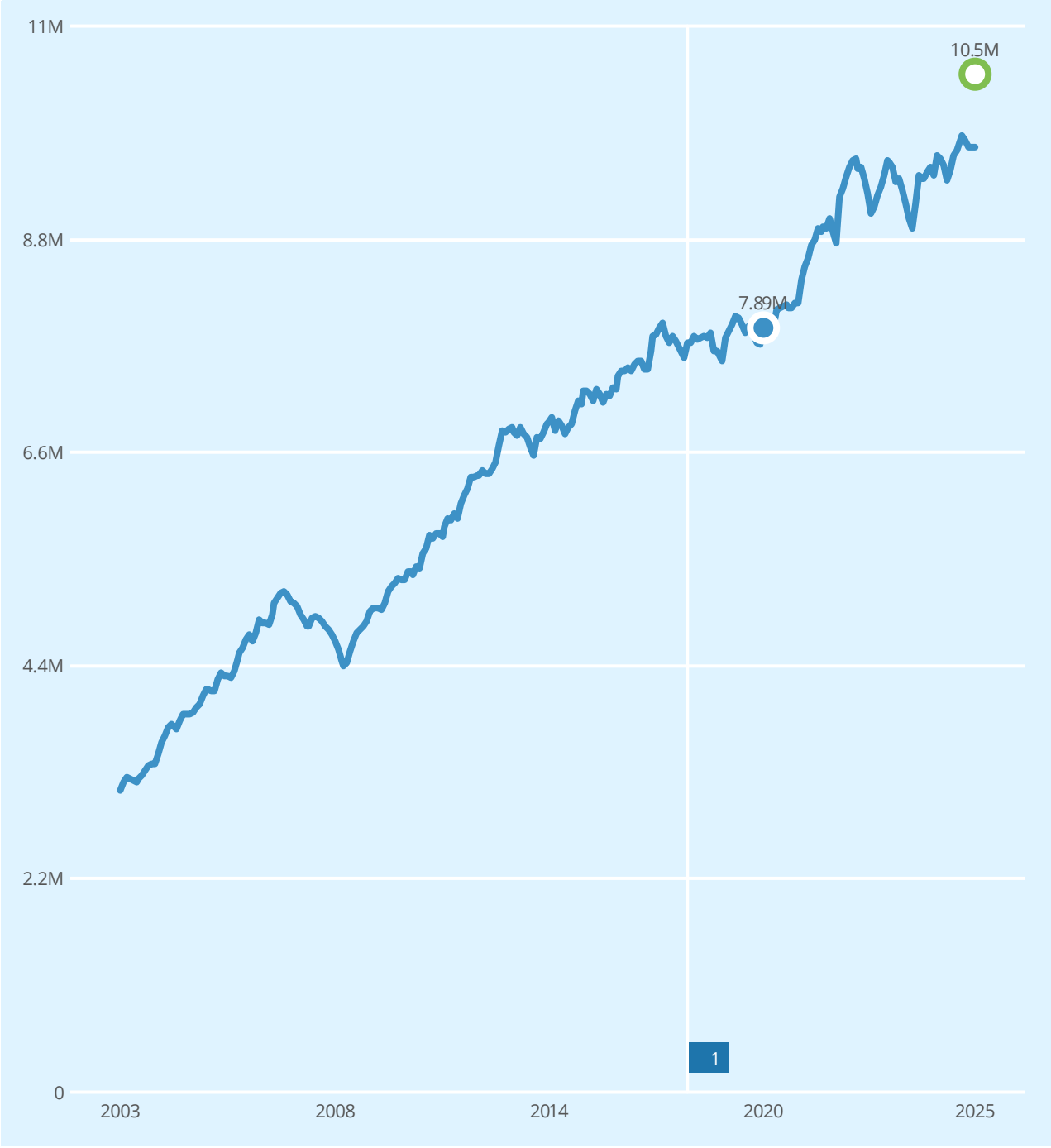
Unik toppleilighet med majestetisk plassering alene i toppetasjen. Takterrasse á 95 kvm. To p-plasser. Byggeår 2019.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
21.01.2020		21.01.2020	-	7 890 000	-	7 890 000

Leiligheter til salgs i Sorgenfri grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

3.3M
3.2M
3 050 000 Prisantydning i snitt
3.0M
2.9M
2.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
25
dager

Leiligheter solgt i Sorgenfri grunnkrets siste 6 mnd

13
leiligheter solgt

3 568 000 Salgspris i snitt
3 550 000 Prisantydning i snitt
3.5M

Solgt i snitt i løpet av
27
dager

for 0.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

91 304 Sorgenfriveien 26 Totalpris 10 500 000

77 539 Sorgenfri grunnkrets i snitt siste 6 mnd

54 904 Lerkendal bydel i snitt siste 6 mnd

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sorgenfriveien 26, 7031 Trondheim
Gnr. 73, Bnr. 271, Snr. 77, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114251089

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Leif Zahl

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 470 17 231

E-post: leif.zahl@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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.
