

SORGENFRI

Sorgenfriveien 22

Velkommen til
din nye bolig





Emera eiendomsmegling ved Thomas Myhre ønsker velkommen til Sorgenfriveien 22!



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 2 990 000,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

OMKOSTNING KJØPER

75 840,-

EIEFORM

Eierseksjon

TOTALPRIS

3 065 840,-

ANTALL SOVEROM

1

FELLESKOSTNADER

3 282,- pr. mnd

ETASJE

1

FELLESFORMUE

18 448,-

BYGGEÅR

2020

BRA-I/BRA TOTAL

37/42 kvm

ENERGIKLASSE

B

Din megler



Thomas Myhre

Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

thomas.myhre@emera.no

+47 970 54 432

Thomas er en faglig sterk eiendomsmegler og en viktig bærebjelke i teamet vårt. Som fagansvarlig kombinerer han solid kompetanse med godt humør og en trygg tilstedeværelse som skaper tillit hos kundene.

Tidligere kunder beskriver Thomas som blid, jordnær og lett å prate med. Han er kjent for å være svært tilgjengelig, rask til å svare og god til å lytte. Med tydelig kommunikasjon og ærlige råd sørger han for at salgsprosessen oppleves oversiktlig og trygg fra start til slutt.

Thomas er dedikert i arbeidet sitt og følger både selger og interessenter tett opp. Han er løsningsorientert, strukturert og jobber målrettet for å oppnå best mulig resultat, også i krevende markeder.

Med sitt engasjement, sterke faglige fundament og genuine omtanke for kundene, er Thomas megleren som gjerne gjør det lille ekstra.



Pen og moderne 2-roms selveierleilighet fra 2020 | Terrasse på 8 kvm | Fjernvarme | Nærhet til studiesteder | Sentralt

Thomas Myhre v/ Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Sorgenfriveien 22!

En moderne og nyere 2-roms selveierleilighet fra 2020 med attraktiv og sentral beliggenhet på Sorgenfri. Leiligheten egner seg svært godt for par, studenter og førstegangskjøpere, med nærhet til Gløshaugen, gode kollektivforbindelser og et bredt servicetilbud. Stue og kjøkken ligger i åpen løsning på ca. 15 kvm med store vindusflater og utgang til overbygd markterrasse på ca. 8 kvm. Boligen har balansert ventilasjon, fjernvarme og et moderne kjøkken. Her bor du i et rolig nabolag, samtidig som det er kort vei til Midtbyen, NTNU, dagligvare og treningssentre.

Høydepunkter

- Sentralt
- Gode kollektivforbindelser
- Markterrasse på 8 kvm
- Fjernvarme & balansert ventilasjon
- Kjøkken med TG1
- Oppført 2020
- Fiber



Store vindusflater gir godt med lysinnslipp til stuen.





Det er plass til en mindre spisegruppe ved kjøkkenet.

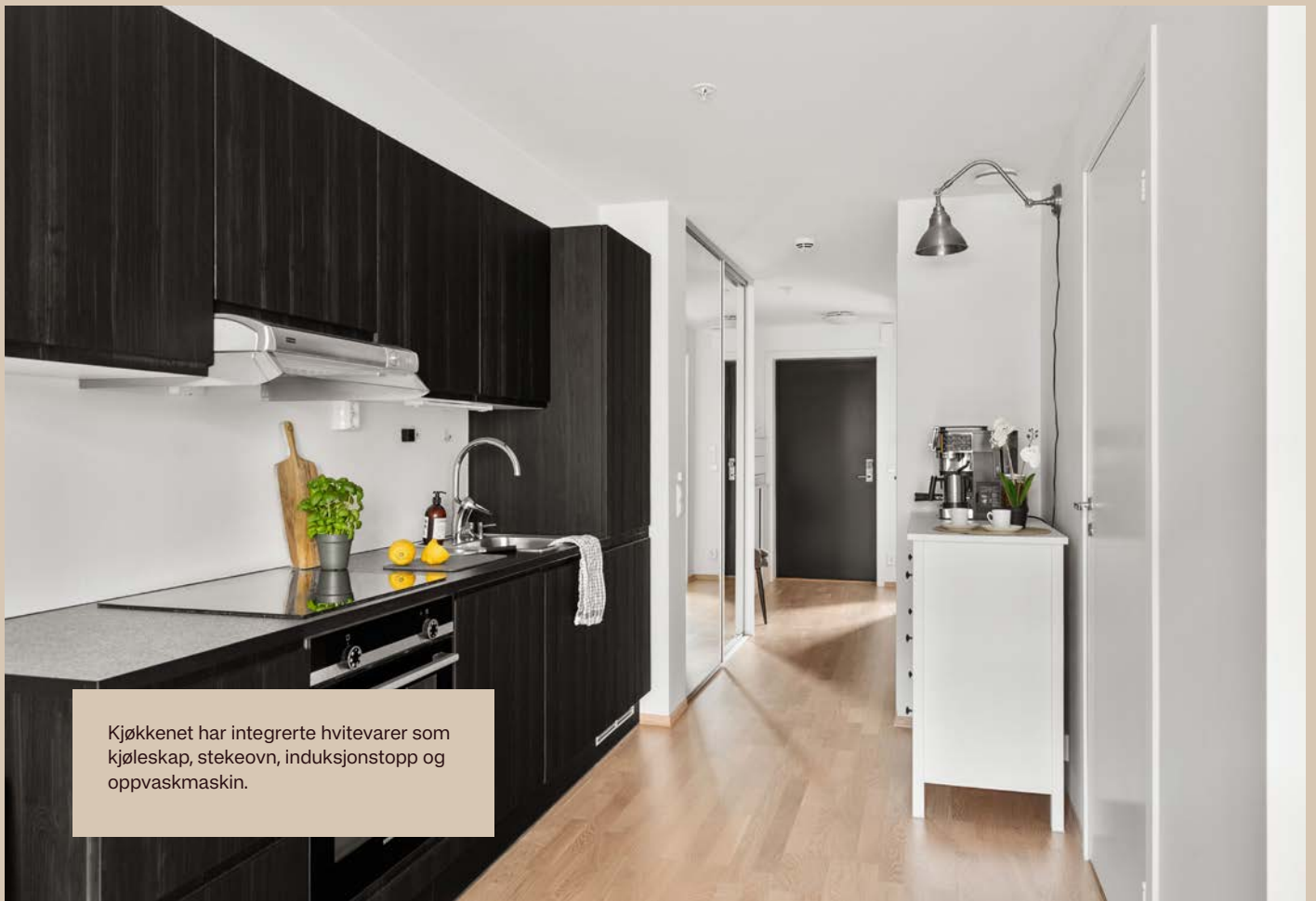




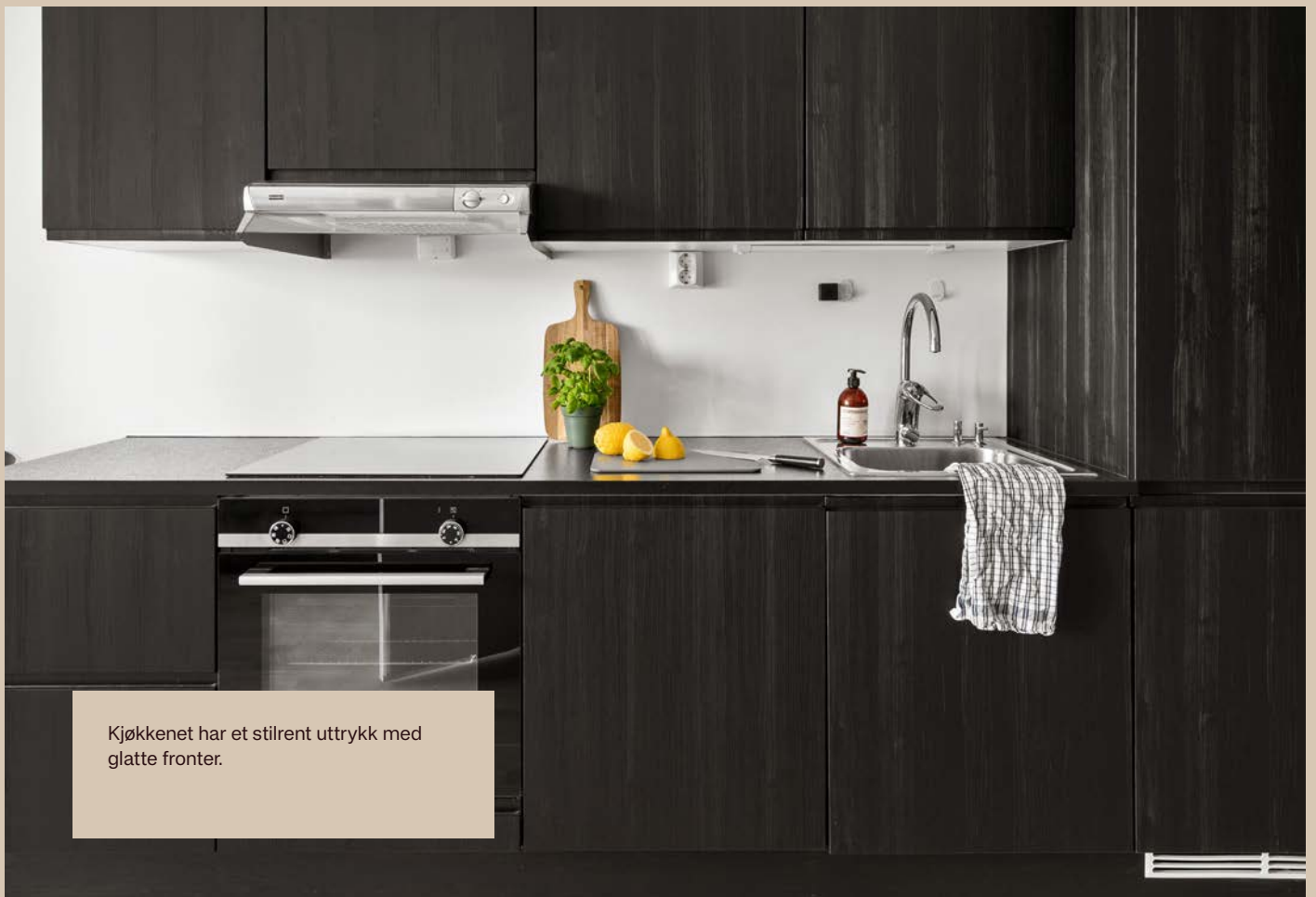


Leiligheten har et moderne kjøkken som har fått TGI av takstmann.





Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som kjøleskap, stekeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin.



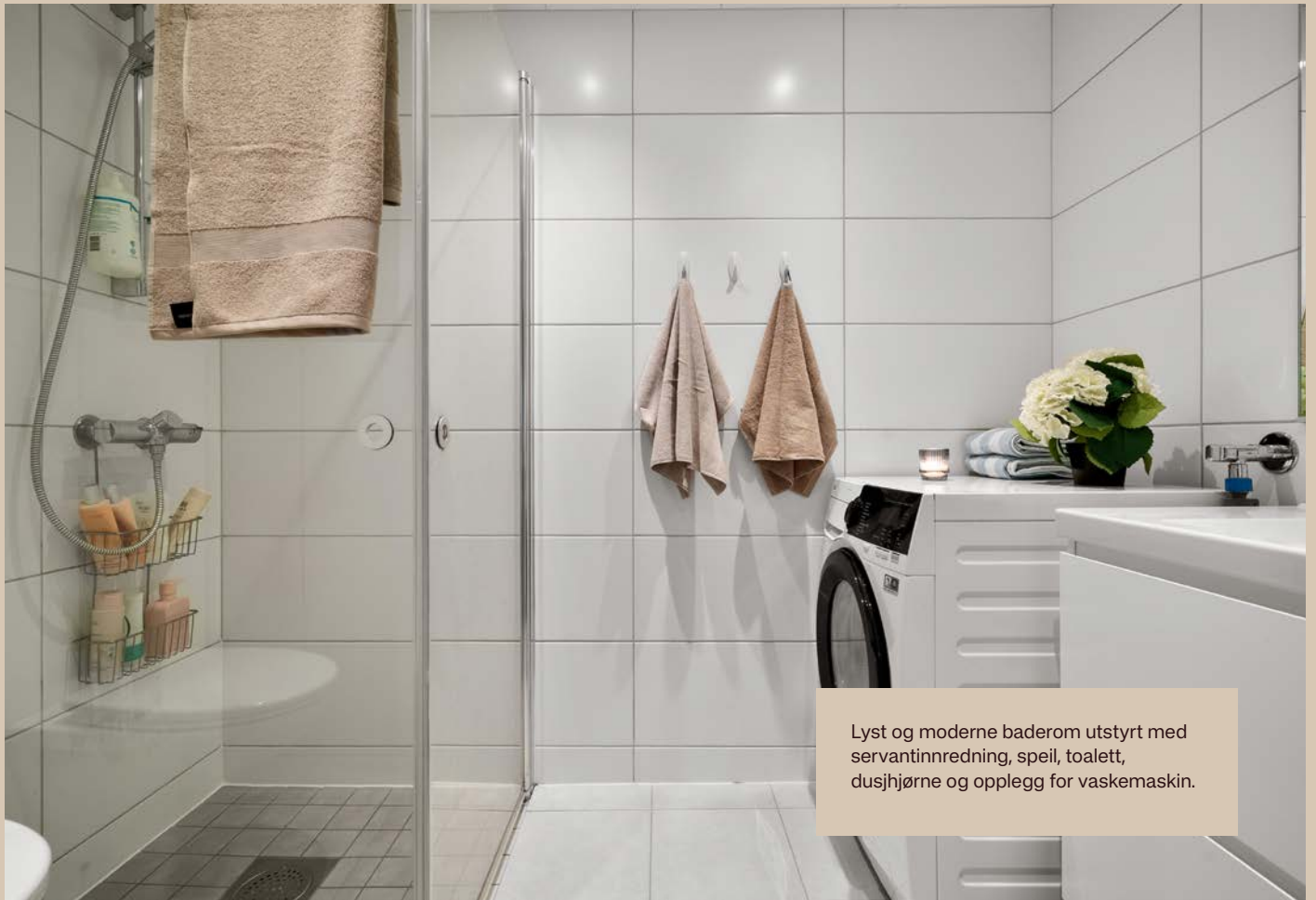
Kjøkkenet har et stilrent uttrykk med glatte fronter.



Fra stuen har man adgang til en flott
markterrasse på 8 kvm.



Med overbygd terrasse får du et uteområde som kan brukes gjennom flere årstider.





Soverommet måler 6,5 kvm og har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.





Entréen har skyvedørgarderobe som sørger for godt med lagringsplass.



Boligen har en praktisk innvendig bod samt en bod i kjelleren på ca. 5 kvm.







Dagligvarebutikkene Kiwi og Rema 1000 Sorgenfri ligger ca. 2 minutter unna til fots.



Her bor du med kort vei til "alt" du trenger i hverdagen!

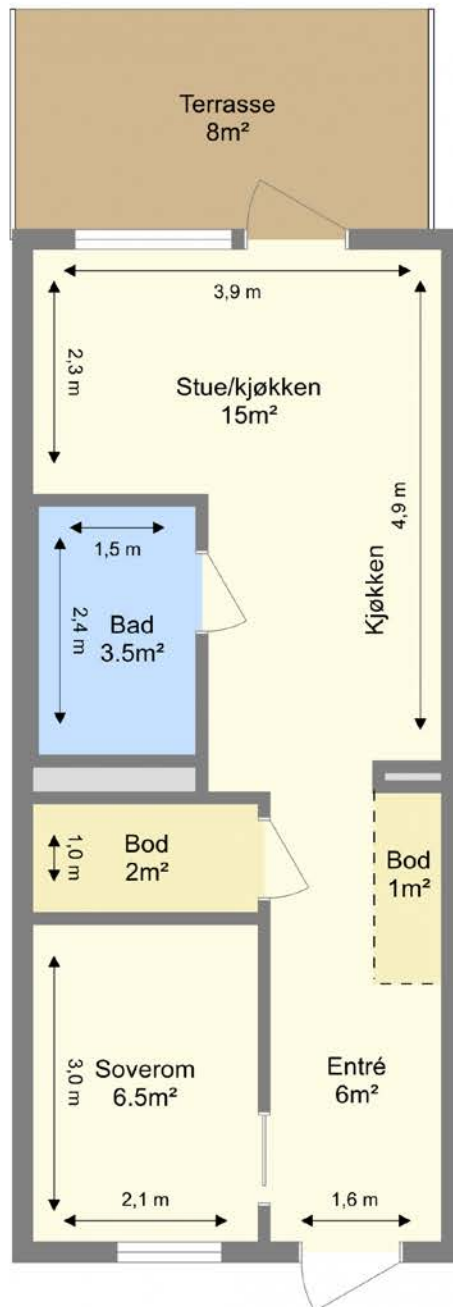


Plantegning



Sorgenfriveien 22, snr 106

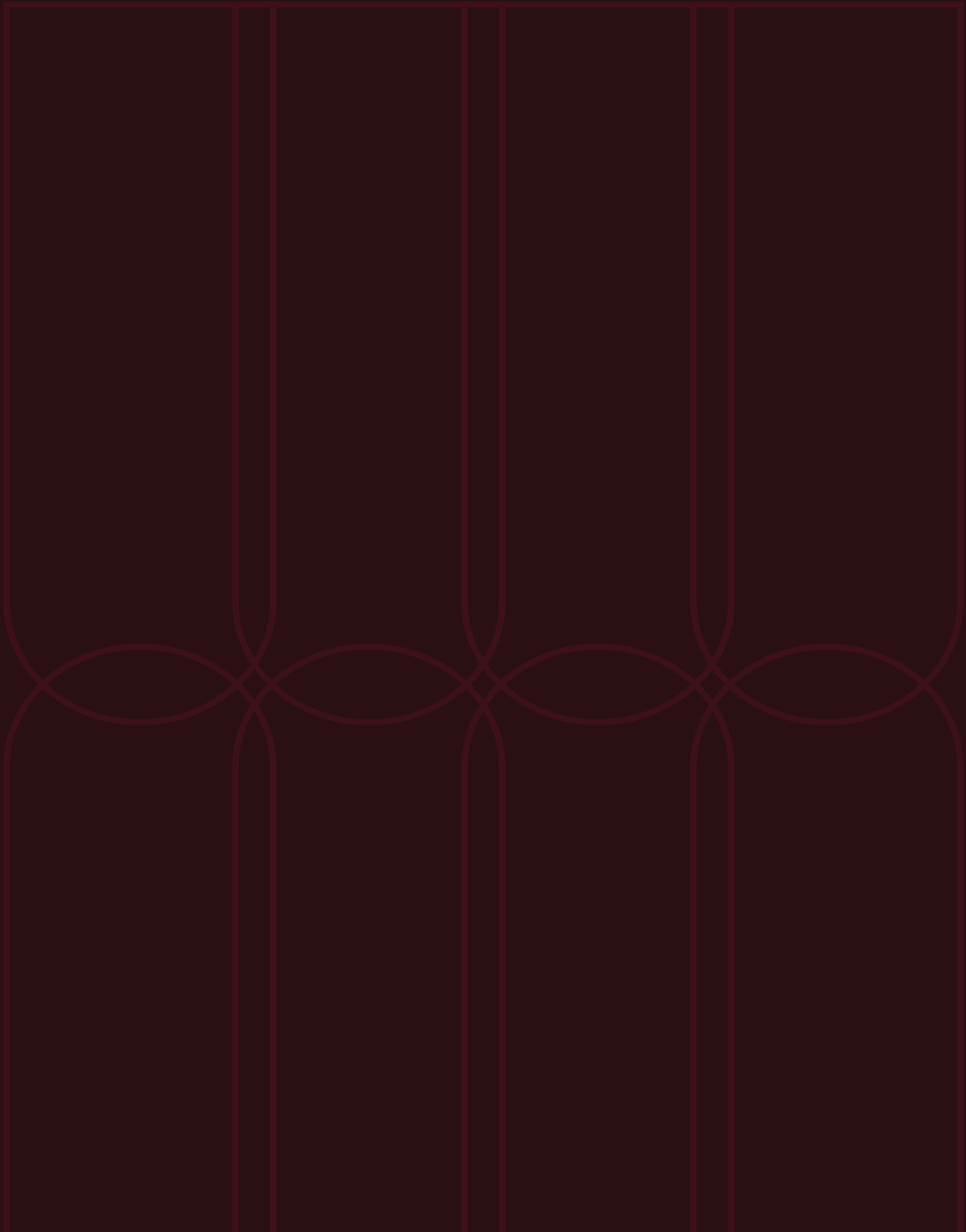
1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

SORGENFRIVEIEN 22

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 2 990 000

Omkostning kjøper

2 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

74 750 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysningsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

75 840 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

89 340 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 065 840 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

3 079 340 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 3 065 840

Felleskostnader

Felleskostnader kr 3 282,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale fellesutgifter er kr 3 282,- per måned. Dette inkluderer forretningsførsel/ revisjon, utjevning vedlikeholdsavsetning

(01.01.25-31.12.26), kostnad for bod, fastbeløp for måling og avregning av energi, TV/internett, a-konto for varme og varmtvann, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, samt kostnader til Realsameiet Nærbyen Fellesarealer m.m.

Fellesutgiftene er fordelt slik:

- Forr.honorar/revisjon: kr 120,-
- Utjevning vedlikeholdsavsetning (01.01.25-31.12.26): kr 203,-
- Felleskostnad utområde: kr 370,-
- Vedlikeholdsavsetning: kr 195,-
- Felleskostnad driftsdel: kr 947,-
- Kostnad bod: kr 80,-
- Fastbeløp måling og avregning energi: kr 150,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 467,-
- 1073 Varme Sameiet Nærbyen Høyblokk: 1073/106 A konto varme og varmtvann (215 - 106): 750,-

Fra 01.01.2027 vil de totale fellesutgiftene endres til kr 3 079,- per måned. Endringen skyldes at posten 'Utjevning vedlikeholdsavsetning' utgår.

Boligselskapet har fellesmåling på varme, varmt- og kaldtvann. Månedlig a konto-betaling. Forbruk avregnes årlig. Boligselskapet har fjernavleste målere.

På grunn av prisstigning og rentøkning tas det forbehold om at felleskostnader kan øke.

Eiendomsskatt

Kr 3 346,- (2025)

Eiendomsskatten ble beregnet til kr. 3 346,- i 2025.

Kommunale avgifter

Kr 8 696 (2025)

Informasjon: Dette inkluderer vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt.

Fakturert beløp fra april 2025 til mars 2026 var kr 8 696,-. Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen.

Fellesgjeld

Lånebetingelser fellesgjeld: Sameiet har ingen lån.

Andre kostnader:

Andre utgifter: I tillegg til felleskostnader påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, diverse abonnementer og lignende

Formue:

Andel fellesformue: Kr 18 448 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 689 665 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 2 758 661 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor

forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet på Sorgenfri/Lerkendal. Her bor du tett på studiesteder (Ca. 15min å gå til Gløshaugen), arbeidsplasser og viktige institusjoner, samtidig som nabolaget fremstår rolig og tilbaketrukket. Det er svært enkelt å ta seg til byen på kort tid, enten med sykkel, buss eller til fots.

Kollektivtilbudet er meget godt, med Siemens bussholdeplass ca. 3 minutters gange unna og hyppige avganger til Midtbyen og øvrige bydeler. Bratsbergvegen nås på ca. 4 minutters gange og har hele 21 ulike linjer, som inkluderer både metrolinje 1 og 2.

Dagligvarehandelen er lett tilgjengelig med Kiwi og Rema 1000 Sorgenfri i hhv. samme boligkompleks og like over gata.

For den treningsglade finnes flere gode tilbud i nærområdet, blant annet Evo Sorgenfri og Impulse Lerkendal. Restauranten Kompis ligger også i samme boligkompleks som leiligheten og Kiwi, og begge disse er mulig å ta seg til under tak. Midtbyen ligger kun rundt 10 minutter unna og byr på et bredt utvalg av fasiliteter, butikker, restauranter, kaféer, kulturtilbud og servicetjenester. Den sentrale beliggenheten gjør det enkelt å benytte seg av alt byen har å tilby, enten det gjelder shopping, uteliv eller hverdagslige gjøremål.

Med 15.min spasertur til Gløshaugen og et godt utbygd kollektivtilbud ligger alt til rette for en enkel og effektiv hverdag, enten du er student, førstegangskjøper eller ønsker en lettstelt leilighet med sentral beliggenhet.

Parkering

Det følger ikke med parkering til boligen.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Eiet tomt, eid av sameiet. 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 seksjonseierens rettigheter og plikter fremgår av realsameiets egne vedtekter.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det er utstedt ferdigattest for Sorgenfriveien 18, 20, 22, 24, 26 og 28, datert 07.07.2023.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 2017. Disse samsvarer med dagens bruk av boligen.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og består av følgende rom: entré, soverom, bad, stue, kjøkken og to boder.

Markterrasse på 8 m².

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca. 5 m².

Areal

BRA - i: 37 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 42 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod.

1. etasje

BRA-i: 37 m² Entré, soverom, bad, stue, kjøkken og to boder.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 m² Terrasse

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.
ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Selger har framvist en bod i kjeller med adkomst via fellesarealer. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Standard

Velkommen hjem!

Entré

Leiligheten har en praktisk entré med skyvedørsgarderobe som gir god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Her får man et ryddig og innbydende førsteinntrykk.

Stue

Lys og trivelig stue med store vindusflater som gir godt med naturlig lysinnslipp. Stue og kjøkken ligger i åpen

løsning og måler totalt ca. 15 kvm. Her er det plass til sofagruppe samt en mindre spisegruppe. Fjernvarme sørger for jevn og behagelig oppvarming. Fra stuen er det utgang til en flott markterrasse på ca. 8 kvm. Terrassen er overbygd og har god plass til utemøblement, noe som gjør den anvendelig gjennom flere årstider og perfekt for hyggelige samlinger på fine dager. Leiligheten har gulv med parkett.

Kjøkken

Moderne og stilrent kjøkken med glatte fronter og integrerte hvitevarer som kjøleskap, stekeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenet har fått TG1 av taksmann og fremstår både funksjonelt og tidsriktig.

Soverom

Soverommet måler ca. 6,5 kvm og har plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.

Bad

Lyst og moderne badrom utstyrt med servantinnredning, speil, toalett og dusjhjørne. Badet har varmekabler i gulv, downlights i himling og opplegg for vaskemaskin.

Bod

Leiligheten disponerer en praktisk innvendig bod samt bod i kjelleren på ca. 5 kvm som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende

garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Tommy Sandersen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja.

Kosmetisk misfarging på noen fuger i dusjen grunnet bruk av feil vaskemiddel.

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

Ja.

Ufaglært arbeid:

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut skadet fuge i dusjen med ny.

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? Ja. Har tidligere vært observert rotter i sameiet rundt årsskiftet 2024/2025.

Samsvarserklæring: Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygnings sakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:

Leiligheten er etablert i 1.etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i tre og betong, og er utvendig kledd med liggende panel. Taket er flatt og er utvendig tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 3-lags isolerglass.

Bygningsdeler med TG2:

Våtrom:

Bad - Overflater Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i riss/ sprekker i flisefuger på vegg i dusjsonen.

Oppstillingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Øvrig informasjon

Adresse

Sorgenfriveien 22, 7031 TRONDHEIM

Gnr. 73, bnr. 271, snr. 106, ideell andel 1/1

Gnr. 73, bnr. 72, ideell andel 1/311, sameietype: realsameie i Trondheim kommune.

Selger

Eskil Dybvik

Sameie

Sameiet Nærbyen Sorgenfri

Organisasjonsnummer: 924319720

Sameiet ble opprettet som følge av en sammenslåing av Sameiet Nærbyen Høyblokk, Sameiet Nærbyen Høyblokk Utleie og Sameiet Nærbyen Lavblokk. Forretningsfører for sameiet er Boligbyggelaget TOBB.

Sameiet er tilknyttet Realsameiet Nærbyen Fellesarealer, som eier og drifter felles grøntarealer, gangveier og sykkelparkering. Seksjonseierne eier også boder og eventuelle parkeringsplasser gjennom Realsameiet Nærbyen Parkering Bolig. Sameiet består av 4 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 73, bnr 275 i Trondheim kommune. Den enkelte seksjon består av boder og parkering.

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

Planlagte og pågående prosjekter:

I 2026 planlegges det beising av terrassegulv og pergola på takterasser. Styret har påbegynt arbeidet med å innhente tilbud for vedlikehold/maling av trekledning i lavblokkene, et arbeid som skal utføres i 2027.

Det fremgår av årsmøte 2025 at flere utgifter til sammenslåing må påregnes i løpet av de neste par årene (f. eks. samkjøring av nøkkelsystem).

Fra innkalling til årsmøte 05.05.2026 er følgende saker til behandling:

- Forslag om at 75 % av årsresultatet overføres til vedlikeholdsfond.
- Behandling av saker vedrørende søppelhåndtering, røyking på balkong og vaktmestertjenester m.m.

Årsmøte dokument for 2026 ligger vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører: TOBB boligbyggelag

Sameiets forsikringselskap: If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer fellesforsikring: SP0002471778

Husdyr: Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

Forkjøpsrett: Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse: Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Årsregnskap - Sameiet Nærbyen Sorgenfri: Sameiet hadde i 2025 samlede driftsinntekter på kr 4 589 496 og samlede driftskostnader på kr 4 154 842. Dette ga et positivt årsresultat på kr 494 578.

Årsregnskap - Sameiet Nærbyen Parkering 1: Sameiet hadde i 2024 samlede driftsinntekter på kr 1 051 142 og samlede driftskostnader på kr 921 027. Dette ga et positivt årsresultat på kr 159 481.

Årsregnskap - Realsameiet Nærbyen Fellesarealer:
Sameiet hadde i 2024 samlede driftsinntekter på kr 799 200 og samlede driftskostnader på kr 835 392. Dette ga et positivt årsresultat på kr 3 492.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Energiklasse

B

Info energiklasse

Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisitet
- Fjernvarme

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Info strømforbruk

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva) gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvtale med en strømleverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her:
<https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/spor-smal-og-svar-om-norgespris>

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse, kombinert bebyggelse og anleggsformål og utforming etter reguleringsplan r20100057. Eiendommen er avsatt til sentrumsformål - framtidig og byggesone 1.

Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen:

- Bratsbergvegen 2A-2L (saksnr. r20220046)

- Sorgenfriveien 16 (saksnr. r20230018)

- Sorgenfrivegen 14 (saksnr. r20250026)

Hensikten med planarbeidet er å utvikle eiendommen Sorgenfriveien 14 til høyere utnyttelse med næring i første etasje og boligformål/studentboliger. Ny bebyggelse vil erstatte eksisterende næringsbygg.

I tillegg berøres eiendommen av planforslag for Tempe, Valøya og Sluppen (saksnr. r20120020).

Hensikten med planen er å utvikle Tempe-Sorgenfri til en tettere bydel, med møteplasser, forbindelser og sentrums-kvaliteter. Det skal legges til rette for en transformasjon til en attraktiv sentrumsbydel.

Områdeplanen avklarer overordnet arealbruk, helhetlige prinsipper for bydelen og sikrer opparbeidelse av offentlige byrom og forbindelser.

Konferer megler ved spørsmål.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende

reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Tinglyste heftelser

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

5001/73/271/106:

02.06.1986 - Dokumentnr: 13877 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:5001 Gnr:73 Bnr:272

Gjelder denne registerenheten med flere

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

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:73 Bnr:264

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om teknisk anlegg

Bestemmelse om vedlikehold

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:5001 Gnr:73 Bnr:272

Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.2016 - Dokumentnr: 736457 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:73 Bnr:264

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:5001 Gnr:73 Bnr:272

Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2018 - Dokumentnr: 591360 - Bestemmelse om vannledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune

Org.nr: 942 110 464

Gir hverandre gjensidige rettigheter.

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:5001 Gnr:73 Bnr:272

Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2018 - Dokumentnr: 591360 - Bestemmelse om kloakkledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune

Org.nr: 942 110 464

Gir hverandre gjensidige rettigheter.

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:5001 Gnr:73 Bnr:272

Gjelder denne registerenheten med flere

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

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune

Org.nr: 942 110 464

Gir hverandre gjensidige rettigheter.

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:5001 Gnr:73 Bnr:272

Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.2018 - Dokumentnr: 1128814 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:73 Bnr:274

Hjemmelshaver til eiendommene kan ikke motsette seg at rettighetshaver bedriver næringsvirksomhet

Gjelder også senere utskilte parseller

Overført fra: Knr:5001 Gnr:73 Bnr:272

Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.2019 - Dokumentnr: 231840 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:73 Bnr:72

Rett til adkomst samt rett til bruk av areal i portrom

Bestemmelse om vedlikehold

Overført fra: Knr:5001 Gnr:73 Bnr:271 Snr:72

Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.2019 - Dokumentnr: 41435 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 106

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 37/2154

02.01.2025 - Dokumentnr: 3482 - Sammenslåing av eierseksjonssameier

Endret fra:

Knr:5001 Gnr:73 Bnr:272 Snr:29

Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:

Knr:5001 Gnr:73 Bnr:271 Snr:106

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 37/7557

02.06.1986 - Dokumentnr: 13877 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:5001 Gnr:73 Bnr:272

Gjelder denne registerenheten med flere

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

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:73 Bnr:264

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om teknisk anlegg

Bestemmelse om vedlikehold

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:5001 Gnr:73 Bnr:272

Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.2016 - Dokumentnr: 736457 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:73 Bnr:264

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:5001 Gnr:73 Bnr:272

Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2018 - Dokumentnr: 591360 - Bestemmelse om vannledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune

Org.nr: 942 110 464

Gir hverandre gjensidige rettigheter.

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:5001 Gnr:73 Bnr:272

Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2018 - Dokumentnr: 591360 - Bestemmelse om kloakkledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune

Org.nr: 942 110 464

Gir hverandre gjensidige rettigheter.

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:5001 Gnr:73 Bnr:272

Gjelder denne registerenheten med flere

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

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune

Org.nr: 942 110 464

Gir hverandre gjensidige rettigheter.

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:5001 Gnr:73 Bnr:272

Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.2018 - Dokumentnr: 1128814 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:73 Bnr:274

Hjemmelshaver til eiendommene kan ikke motsette seg

at rettighetshaver bedriver næringsvirksomhet

Gjelder også senere utskilte parseller

Overført fra: Knr:5001 Gnr:73 Bnr:272

Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.2019 - Dokumentnr: 231840 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:73 Bnr:72

Rett til adkomst samt rett til bruk av areal i portrom

Bestemmelse om vedlikehold

Overført fra: Knr:5001 Gnr:73 Bnr:271 Snr:72

Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.2026 - Dokumentnr: 429515 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Era Eiendomsmegling AS

Org.nr: 936 749 259

Elektronisk innsendt

10.01.2019 - Dokumentnr: 41435 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 106

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 37/2154

02.01.2025 - Dokumentnr: 3482 - Sammenslåing av eierseksjonssameier

Endret fra:

Knr:5001 Gnr:73 Bnr:272 Snr:29

Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:

Knr:5001 Gnr:73 Bnr:271 Snr:106

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 37/7557

5001/73/72:

02.06.1986 - Dokumentnr: 13877 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:5001 Gnr:73 Bnr:272

Gjelder denne registerenheten med flere

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

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:73 Bnr:264

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om teknisk anlegg

Bestemmelse om vedlikehold

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:5001 Gnr:73 Bnr:272

Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.2016 - Dokumentnr: 736457 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:73 Bnr:264

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:5001 Gnr:73 Bnr:272

Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2018 - Dokumentnr: 591360 - Bestemmelse om vannledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune

Org.nr: 942 110 464

Gir hverandre gjensidige rettigheter.

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:5001 Gnr:73 Bnr:272

Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2018 - Dokumentnr: 591360 - Bestemmelse om

kloakkledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune

Org.nr: 942 110 464

Gir hverandre gjensidige rettigheter.

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:5001 Gnr:73 Bnr:272

Gjelder denne registerenheten med flere

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

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune

Org.nr: 942 110 464

Gir hverandre gjensidige rettigheter.

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:5001 Gnr:73 Bnr:272

Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.2018 - Dokumentnr: 1128814 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:73 Bnr:274

Hjemmelshaver til eiendommene kan ikke motsette seg at rettighetshaver bedriver næringsvirksomhet

Gjelder også senere utskilte parseller

Overført fra: Knr:5001 Gnr:73 Bnr:272

Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.2019 - Dokumentnr: 231840 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:73 Bnr:72

Rett til adkomst samt rett til bruk av areal i portrom

Bestemmelse om vedlikehold

Overført fra: Knr:5001 Gnr:73 Bnr:271 Snr:72

Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.2019 - Dokumentnr: 41435 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 106

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 37/2154

02.01.2025 - Dokumentnr: 3482 - Sammenslåing av eierseksjonssameier

Endret fra:

Knr:5001 Gnr:73 Bnr:272 Snr:29

Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:

Knr:5001 Gnr:73 Bnr:271 Snr:106

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 37/7557

02.06.1986 - Dokumentnr: 13877 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:5001 Gnr:73 Bnr:272

Gjelder denne registerenheten med flere

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

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:73 Bnr:264

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om teknisk anlegg

Bestemmelse om vedlikehold

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:5001 Gnr:73 Bnr:272

Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.2016 - Dokumentnr: 736457 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:73 Bnr:264

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:5001 Gnr:73 Bnr:272

Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2018 - Dokumentnr: 591360 - Bestemmelse om
vannledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune

Org.nr: 942 110 464

Gir hverandre gjensidige rettigheter.

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:5001 Gnr:73 Bnr:272

Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2018 - Dokumentnr: 591360 - Bestemmelse om
kloakkledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune

Org.nr: 942 110 464

Gir hverandre gjensidige rettigheter.

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:5001 Gnr:73 Bnr:272

Gjelder denne registerenheten med flere

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

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune

Org.nr: 942 110 464

Gir hverandre gjensidige rettigheter.

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:5001 Gnr:73 Bnr:272

Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.2018 - Dokumentnr: 1128814 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:73 Bnr:274

Hjemmelshaver til eiendommene kan ikke motsette seg

at rettighetshaver bedriver næringsvirksomhet

Gjelder også senere utskilte parseller

Overført fra: Knr:5001 Gnr:73 Bnr:272

Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.2019 - Dokumentnr: 231840 - Bestemmelse om
adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:73 Bnr:72

Rett til adkomst samt rett til bruk av areal i portrom

Bestemmelse om vedlikehold

Overført fra: Knr:5001 Gnr:73 Bnr:271 Snr:72

Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.2026 - Dokumentnr: 429515 - Registerenheten kan
ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Era Eiendomsmegling AS

Org.nr: 936 749 259

Elektronisk innsendt

10.01.2019 - Dokumentnr: 41435 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 106

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 37/2154

02.01.2025 - Dokumentnr: 3482 - Sammenslåing av
eierseksjonssameier

Endret fra:

Knr:5001 Gnr:73 Bnr:272 Snr:29

Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:

Knr:5001 Gnr:73 Bnr:271 Snr:106

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 37/7557

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

Andel i realsameie:

2020/2208573-1/200 10.03.2020

21:00

OPPRETTELSE AV REALSAMEIE

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:

KNR: 5001 GNR: 73 BNR: 275 FNR: 0 SNR: 4 IDEELL:

1/240

2020/2209312-1/200 10.03.2020

21:00

OPPRETTELSE AV REALSAMEIE

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:

KNR: 5001 GNR: 73 BNR: 72 IDEELL: 1/311

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via privat vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må være satt mellom 60 og 120 døgn. Det følger av vedtektene at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i en sammenhengende periode på opptil 30 døgn.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort tilstand. Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt

eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraks- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf.

avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt

salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 35 880,00
Grunnpakke (Kommunal info, gebyr utlegg, tinglysing, grunnbok) kr 10 000,00
Markedspakke inkl. stor FINN-annonse, Emera digital og prospekt kr 22 900,00
Oppgjørshonorar kr 5 900,00
Tilretteleggingshonorar inkl. Interiørveiledning kr 17 500,00
Tobb/obos/Kjeldsberg innhenting av info kr 5 000,00
Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 2 990,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 20 225,00. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 120 395,00. Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Thomas Myhre
Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner
thomas.myhre@emera.no
Tlf: 970 54 432

Ansvarlig megler

Thomas Myhre
Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner
thomas.myhre@emera.no
Tlf: 970 54 432

Meglerforetaket

Era eiendomsmegling AS
Organisasjonsnummer 936749259
Kjøpmannsgata 40, Trondheim 7011,
Tlf: 970 54 433

Salgsoppgavedato

07.05.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

SORGENFRIVEIEN 22

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Trondheim	
Oppdragsnr.	
05260066	
Selger 1 navn	
Eskil Dybvik	
Gateadresse	
Sorgenfriveien 22	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7031
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Kosmetisk misfarging på noen fuger i dusjen grunnet bruk av feil vaskemiddel.

Initialer selger: ED

1

Document reference: 05260066

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

Svar

Beskrivelse

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Har tidligere vært observert rotter i sameiet rundt årsskiftet 2024/2025.

- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Document reference: 05260066

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eskil Dybvik	0cb1cf202d08f5ce38ed5 780a25e87517111352c	16.04.2026 18:36:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 05260066

- 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>

Sorgenfriveien 22 7031 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 2020
BRA: 42 m²
BRA-i: 37 m²
Rapportdato: 20.4.2026 (Gyldig til 20.4.2027)



Samlet vurdering



 **Supertakst**

GNR: 73 BNR: 271 SNR: 106

Tommy Sandersen
Takst-Forum Trøndelag AS

ts@tft.no
45228072

Sorgenfriveien 22
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

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/42065>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Overflater	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i riss/ sprekker i flisefuger på vegg i dusjsonen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.4.2026

Rapportdato
20.4.2026

Hjemmelshavere

Navn: Eskil Dybvik

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Egenerklæring er signert 16.04.2026.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Tommy Sandersen

Telefon: 45228072

Firma: Takst-Forum Trøndelag AS

Epost: ts@tft.no

Tittel:

Adresse: Industriveien 21, 7072 Heimdal

Profesjonsansvarsforsikring: Frende Forsikring



Om bygningssakkyndig:

Takstmann og byggmester

Informasjon om boligen

Adresse: Sorgenfriveien 22, 7031 Trondheim

Kommunenr: 5001

Gårdsnr: 73

Bruksnr: 271

Festenr:

Seksjonsnr: 106

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2020 - Kilde: Webmatrikkelen

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten er etablert i 1.etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i tre og betong, og er utvendig kledd med liggende panel. Taket er flatt og er utvendig tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	37	37 Romfordeling: Entré, soverom, bad, stue, kjøkken og to bodar.	0	0	8
Kjeller	5	0	5 Romfordeling: Bod.	0	0
Totalt m²	42	37	5	0	8

Kommentar til arealberegning

Selger har framvist en bod i kjeller med adkomst via fellesarealer. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Det er etablert en markterrasse i impregneret trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Balkongdør og vinduer med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-1**

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

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**

Innredning framstår med normal tilstand i forhold til alder.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Ingen avvik er registrert ved kontroll av byggesøkte tegnigner.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdiggattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Ferdiggattest er datert 07.07.2023.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?

Ikke relevant/finnes ikke

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?

Ikke relevant/finnes ikke

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Ved enkel test og visuell kontroll av synlige avløpsrør ble det ikke registrert avvik.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Rørfordelingsskap og stoppekran er lokalisert på bad.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelserskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelserskap?	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

Ved enkel test og visuell kontroll av synlige vannrør ble det ikke registrert avvik.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap er lokalisert i bod.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpse) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
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	
<p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Anlegget er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p>	

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg

Radiatorer

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er opplyst at en radiatorventil er skiftet på garanti.	
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
Det er ikke opplyst om feil på leilighetens vannbåren varme. Ingen avvik er registrert.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på bod.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Det foreligger ingen servicehistorikk. Det opplyses at filter skiftes to ganger i året.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det er ikke registrert tegn til dårlig luftutskifting i leiligheten, ventilasjonen vurderes å fungere som tiltenkt. For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.	

6.11 Våtrom: Bad



Det registreres riss/ sprekker i flisefuger på vegg i dusjonen.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Ja
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-2

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg i dusjonen. Riss / sprekker i flisfuger kan være et symptom på bevegelse i konstruksjonen pga dårlig stivhet i konstruksjonen, eller bevegelser i underlaget pga fuktinntrekk i vegg. Årsak til riss i flisefuge er ukjent, erfaringsmessig er det ikke uvanlig med riss/sprekk i flisefuger på slike våtromskabiner og behøver nødvendigvis ikke komme av en skade.

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Det registreres til opplysning noen mindre områder ved sluk som er litt flattere.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i riss/ sprekker i flisefuger på vegg i dusjonen.

Anbefalte tiltak overflater

Ytterligere undersøkelser vedrørende riss sprekker anbefales. Løpende observasjoner anbefales for å se om en eventuell utvikling ved at flisfuger kan sprekke / løse ytterligere.

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?	Ikke kontrollerbart
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**

Klemring er synlig i sluk, utførelse av membran er ikke synlig for kontroll.

Ingen avvik er registrert.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sistene, opplegg for vaskemaskin og innfellbare dusjvegger.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Ingen avvik eller skader er registrert.

Ventilasjon

Type ventiler

Mekanisk avtrekk

Det er mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

TG-IU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

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.

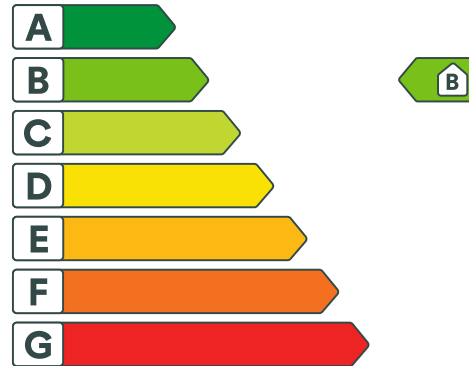
6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral
- Varmtvannsbereider



Adresse Sorgenfriveien 22, 7031 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 20.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-284240
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 300643591
Gårdsnummer 73	Bruksnummer 271
Seksjonsnummer 106	Bruksenhetsnummer H0105



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2020	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 37,0 m²	Oppvarmet bruksareal 37,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Fjernvarme	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
89,56 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
93,89 kWh/m²

Totalt levert pr. år
4 553 kWh



Sorgenfriveien 22, 7031 TRONDHEIM



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Sorgenfriveien 22, 7031 TRONDHEIM



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtre bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Katherin Kanne

Dato utkjørt: 17.04.26 Side 1 av 3

Sameiet Nærbyen Sorgenfri	Vår ref.:	1073/106
Sorgenfriveien 22	Type:	Sameie frittstående
7031 TRONDHEIM	Eiere:	Eskil Dybvik
Organisasjonsnr: 924 319 720	Seksjonsnr:	106

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 282

Felleskostnader:	Forr.honorar/revisjon	120
	Utjevning vedlikeholdsavsetning (01.01.25-31.12.26)	203
	Felleskostnad utområde	370
	Vedlikeholdsavsetning	195
	Felleskostnad driftsdel	947
Tilleggsytelser:	Kostnad bod	80
	Fastbeløp måling og avregning energi	150
	Tillegg elektroniske fellesavtaler	467
Måler:	1073 Varme Sameiet Nærbyen Høyblokk: 1073/106 A konto varme og varmtvann (215 - 106)	750

MÅLERE: Boligselskapet har fellesmåling på varme, varmt- og kaldtvann. Månedlig a konto-betaling. Forbruk avregnes årlig. Boligselskapet har fjernvaste målere.

Kollektiv avtale med Telenor

Dersom det er inngått kollektiv avtale (elektroniske fellesavtaler) kan dette gjelde kabel-tv og internett eller én av delene.

Boligselskapet er ikke med i sikringsordning.

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

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.01.2027	Tot. utg. i kr.:	3 079
Felleskostnader:	Forr.honorar/revisjon		120
	Utjevning vedlikeholdsavsetning (01.01.25-31.12.26)	(203,00 i Des. 26)	0
	Felleskostnad utområde		370
	Vedlikeholdsavsetning		195
	Felleskostnad driftsdel		947
Tilleggsytelser:	Kostnad bod		80
	Fastbeløp måling og avregning energi		150
	Tillegg elektroniske fellesavtaler		467
Måler:	1073 Varme Sameiet Nærbyen Høyblokk: 1073/106 A konto varme og varmtvann (215 - 106)		750

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

VEDLIKEHOLD: Alle boligselskaper har et kontinuerlig behov for vedlikehold for å sikre byggenes tekniske og økonomiske levetid. Dette medfører at det kan være store og små prosjekter, i planlegging og/eller i utførelse, som kan påvirke økonomien til boligselskapet.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Amna Spago

Adresse: Sorgenfriveien 18

Postnr/-sted: 7031 TRONDHEIM

E-post: naerbyensorgenfri@styrepost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 17.04.2026

Felleskostnader:	0
Gebyr:	0
Rente:	0

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Katherin Kanne

Dato utkjørt: 17.04.26 Side 2 av 3

Sameiet Nærbyen Sorgenfri	Vår ref.:	1073/106
Sorgenfriveien 22	Type:	Sameie frittstående
7031 TRONDHEIM	Eiere:	Eskil Dybvik
Organisasjonsnr: 924 319 720		

6: Ligning - 2025

Annen formue:	18 448	Gjeld:	0	Andre inntekter:	362
		Utgifter:	2		

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 106	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 73/271 - seksjon:106

Bygningstype: Lavblokk

Feste/eiet tomt: Eiet

EIENDOMSINFO. Opplysningene ang gårds- og bruksnr samt tomteforhold er ikke kontrollert av TOBB. Vi tar derfor forbehold om riktigheten. Opplysningene må også innhentes fra det offentlige registeret.

BYGNINGSINFO. TOBB har begrenset med informasjon om boligene og bygningene. Vi har kun opprinnelig areal og opprinnelig antall rom registrert på boligene. Kommunen har oversikt over søknadspåtlige endringer som er utført. De har også informasjon om eventuell vernestatus på bygning, reguleringsendringer etc

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring Nuf Polisenr: SP0002471778

FORSIKRING SAMEIE. Det varierer hvordan bygningsmassen i et sameie er forsikret. Enkelte sameier har felles bygningsforsikring evt. felles forsikring av deler av bygningsmassen. Andre har ikke inngått felles forsikringsavtale. Hver enkelt seksjonseier må alltid skaffe egen innboforsikring. Ved skifte av forsikringselskap kan det ta tid før våre opplysninger er oppdatert. Vi gjør derfor eiere/ kjøpere oppmerksom på at de må gjøre seg kjent med hvordan bygningsmassen er forsikret.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		SSBnr:	H0105
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	El og fjernvarme
Heis:	Ja	BRA	37
Parkeringsstype:	Følger ikke parkeringsplass med leiligheten. ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	0
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Bolig
Fasiliteter:			

GARASJER/PARKERING

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

ANNEN INFORMASJON

Sameiet Nærbyen Sorgenfri er opprettet som følge av sammenslåing av følgende sameier; Sameiet Nærbyen Høyblokk utleie, Sameiet Nærbyen Høyblokk og Sameiet Nærbyen Lavblokk. For nærmere informasjon, kontakt styret.

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

STRØMAVTALE. TOBB har samarbeidsavtale med TrøndelagKraft om levering av strøm til våre beboere. Mer informasjon om tilbud og bestilling på <https://www.trondelagkraft.no/privat/tobb/>.

TOBB NØKKELEN: Boligselskapet har TOBB Nøkkelen, som gir beboerne mulighet til å åpne fellesdører ved hjelp av mobiltelefonen (app). Beboerne kan også dele nøkler (hvor det er delingstillatelse) med familie, venner og tredjeparter (avisbud, pakkeleverandører, håndverkere m.m.)

FAKTURA GEBYRER/EHF. Hvis deres firmas (megler) organisasjonsnummer er registrert i ELMA-registeret/EHF får dere fakturaene tilsendt i EHF. Alle fakturaene er merket med deres oppdragsnummer. Dette gjelder faktura for boliginformasjon, forkjøpsrett og eierskifte (ikke forhåndsvarsel).

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Katherin Kanne

Dato utkjørt: 17.04.26 Side 3 av 3

Sameiet Nærbyen Sorgenfri	Vår ref.:	1073/106
Sorgenfriveien 22	Type:	Sameie frittstående
7031 TRONDHEIM	Eiere:	Eskil Dybvik
Organisasjonsnr: 924 319 720		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

GEBYR TOBB VED SALG I FRITTSTÅENDE SAMEIE. Eierskiftegebyr: kr 6 725,-. Vi tar forbehold om at prisene kan endres etter oppstart av en sak. Noen av prisene beregnes ut fra rettsgebyret og reguleres i samsvar med disse ved årsskiftet. Se eget infoskriv til megler.

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

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

4. Fellesarealer

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

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

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

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

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

5. Kjøring og parkering

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

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet.

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

7. Brudd på ordensreglene

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

Vedtekter for Sameiet Nærbyen 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 tinglysning 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 seksjonseierens 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 seksjonseierens 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, varmpumpe, 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 parkeringkjeller 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. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmelegger 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 Nærseier. 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 HEFTELSEFORM

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 seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

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

§ 1 Navn

1.1
Sameiets navn er Realsameiet Nærbyen Fellesarealer

§ 2 Formål og virkemidler

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

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

§ 3 Sameiet, sameiets eiendom

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

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

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

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

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

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

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

Den del av realsameiet som grenser til gnr. 73 bnr. 264, i henhold til **vedlegg 1**, grønt areal innenfor stiplede, røde linjer, 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 stiplede linjer) 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 stiplede linje, (iht. vedlegg 1) hvor eier av gnr. 73 bnr. 264 ikke skal ha ansvar, bruksrett, investeringer, drifts- og vedlikeholdskostnader, fordeles stemmene slik:

3 stemmer:

Sameiet Nærbyen Høyblokk 1 stemme

Sameiet Nærbyen Lavblokk 1 stemme

Sameie utleieboliger gnr. 73 bnr. 270 1 stemme

0 stemmer:

Nærbyen 24/7.

7.7

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

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

7.8

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

§ 8 Ekstraordinært sameiermøte

8.1

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

§ 9 Realsameiets styre

9.1

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

Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen, jfr. §12

9.2

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

9.3

Styret skal blant annet:

- Iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for realsameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte område, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med forretningsfører og 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. Stemmedeling i styret i realsameiet er i henhold til pkt. 7.6.

9.8

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

§ 10 Diverse bestemmelser

10.1

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

§ 11 Oppløsning.

11.1

Realsameiet kan ikke oppløses

§ 12 Særlige bestemmelser i oppstartfasen av realsameiet

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

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

Vedlegg:

1. Kart over realsameiets eiendom med deling av areal.



0\164291\01\02_Produksjon\ARK\01_Tema\AVT-Land\Seg_18.11.2019_Arne Dreyli

Vedtekter

for

Sameiet Nærbyen Parkering 1

(org.nr. 824 885 842)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

3-2 Enerett til bruk

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

3-3 Ordensregler

Årsmøtet skal fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. PARKERING

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

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSEFORM

6-1 Felleskostnade

(1) Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter antall parkeringsplasser og boder. Kostnad til bod svarer ¼ kostnad i forhold til parkering.

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning 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 sjanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.8. **STYRET OG DETS VEDTAK**

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Taushetsplikt

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

8-7 Styrets representasjonsadgang

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

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

seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket 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 tjueto dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

9-9 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

9-10 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Nærbyen Sorgenfri

Tid: Tirsdag 05.05.2026 - kl.18:00
Sted: Sorgenfriveien 11 (Trondheimsporten 2)

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter
- 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2025

- 2.1 Godkjenning av regnskap
- 2.2 Disponering av resultat

Forslag til vedtak: 75 % av årsresultatet overføres til vedlikeholdsfond, og resterende 25 % videreføres til neste års budsjett, etter styrets vurdering.

- 2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2025

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Forslag til vedtak: Styret foreslår at det utbetales styrehonorar for perioden 2025-2026 i henhold til budsjett. Det er budsjettert for kr. 244 800,- i styrehonorar.

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Garbage

Our garbage containers specially paper and plastic are mostly full. There were so many posts about this on FB also from many people. Seems it good time to take some action about.

Forslag til vedtak: Increase the frequency of empty ing the containers.

Styrets innstilling: Styret tar kontakt med Trondheim Renholdsverk for å undersøke muligheten og priskonsekvensen for å øke tømmefrekvensen for henting av plastavfall fra hver fjerde til hver tredje uke.

Sak er meldt inn av beboer.

5.2 Smoking in 18

There used a big problem about smoke smell in stair-case in no. 18. It was gone for some time now, but it is back again last week. Last time I talked to styret leder problem was no one know who this person is.

Forslag til vedtak: Install cameras, know this is expensive option but have no other suggestion.

Styrets innstilling: Kameraovervåkingen kan ikke brukes til å få bukt med problemet, grunnet GDPR. Styret tar med saken til informasjon for beboere i årsmøtet.

Sak er meldt inn av beboer.

5.3 Vaktmester

Vakmester company is not too reliable. In January they did not come to remove snow for 5 days in a row. Now in Feb they came to remove snow at 12 in night. Next day the came to put gravel at 2 in the night. They should understand humans live in these building who get disturbed by tractor noise.

Forslag til vedtak:

1. Ask them to do their work properly and in humanly working hours.
2. Change it to some other vaktmester company.

Styrets innstilling: Avtalen med Kjeldsberg sier at det skal være ferdig strødd og brøytet innen kl. 07:00 hver dag. Saken er diskutert med driftsansvarlig hos Kjeldsberg, og blir viderefremidlet til underleverandør.

Sak er meldt inn av beboer.

5.4 Endring av ordensregler for røyking

Røyking på balkong som fører til sjenanse for andre beboere da fler har friskluftsinntak på vegg mot balkong, er å sjenerende og vanskelig å ha soveromsvindu åpent pga røyking. Dette spesielt på kveldstid. Er heller ikke greit at sneiper kastes ned så det havner på balkonger under.

Forslag til vedtak: Ordensregler pkt. 3 foreslås supplert med delpunkt som beskriver at røyking ikke er tillatt på svalgang og private uteområder.

Styrets innstilling: Dette er en sak som er innmeldt fra beboer som må stemmes over. Det har kommet gjentakende varsler og klager fra beboere om røyking på balkonger, og derfor eskaleres saken til årsmøtet.

5.5 Endring av ordensregel

Viser til Husordensregler punkt.2 andre avsnitt:

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet: - på hverdager klokken 07:00-20:00 i helg og helligdager klokken 10:00-18:00.

Ønsker endring da dette strider mot lov om helligdagsfred.

Forslag til vedtak: Ny ordlyd: Det må ikke forekomme oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy, banking, boring, sliping m.m. på søndager og helligdager.

Styrets innstilling: Dersom det vedtas at ordensregler pkt. 2. andre avsnitt skal revideres som foreslått i innmeldt sak, foreslår styret at ordlyden endres til:

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

- på hverdager klokken 07:00-20:00

- på lørdager klokken 10:00-18:00

Ikke på søndager og helligdager."

(Merk at dette kun gjelder boligsameiet, og ikke næringsdelen.)

Dette er en sak som er innmeldt fra beboer som må stemmes over.

5.6 Beredskapslager

Bør sameiet kjøpe inn et aggregat?

Forslag til vedtak: Kjøpe aggregat?

Styrets innstilling: Sameiet har ikke fellesarealer som kan disponeres til slike formål. Beboere oppfordres til å vurdere egen beredskap i henhold til retningslinjer fra DSB.

Sak er meldt inn av beboer.

5.7 Vurdering av engasjement av ekstern styreleder / eksternt styremedlem i sameiet

Styrets ansvar i et sameie er omfattende og stiller økende krav til kompetanse innen blant annet økonomistyring, juridiske forhold, vedlikeholdsplanlegging, kontraktsoppfølging og kommunikasjon med beboere og eksterne aktører.

Sameiet står overfor både løpende driftsoppgaver og langsiktige beslutninger som har betydning for beboernes bokvalitet, økonomi og sameiets fremtidige verdi. Det er derfor avgjørende at styrets arbeid utføres på en faglig forsvarlig, effektiv og tillitsskapende måte.

Det foreslås på denne bakgrunn å vurdere engasjement av ekstern styreleder eller eksternt styremedlem med relevant erfaring og kompetanse. En slik løsning kan bidra til:

- styrket faglig kvalitet i styrearbeidet
- bedre kontinuitet og kapasitet i styrets arbeid
- mer profesjonell saksbehandling og beslutningsprosesser
- økt trygghet og forutsigbarhet for beboerne

Forslaget er ikke ment som kritikk av enkeltpersoner, men som et konstruktivt tiltak for å sikre at sameiet forvaltes på best mulig måte, i tråd med gjeldende lover, vedtekter og beboernes felles interesser.

Forslag til vedtak:

1. Utrede og innhente tilbud på engasjement av ekstern styreleder eller eksternt styremedlem med relevant kompetanse og erfaring innen sameie- og borettslagsforvaltning.
2. Vurdere kostnader, fordeler og omfang av et slikt engasjement, herunder hvordan rollen kan kombineres med eksisterende styre.
3. Legge frem anbefaling og beslutningsgrunnlag for endelig vedtak på et senere årsmøte eller ekstraordinært sameiermøte.

Alternativt kan årsmøtet gi styret fullmakt til å inngå avtale om ekstern styreleder / styremedlem innenfor et fastsatt kostnadsramme godkjent av årsmøtet

Styrets innstilling:

Styret har rådført seg med TOBB, som har gitt tilbakemelding om varierende erfaringer med innleide styremedlemmer, og at det er en relativt uvanlig ordning i de fleste sameier i dag. Et eksternt styremedlem vil heller ikke ha samme tilstedeværelse som en seksjonseier. Ved innleie av ekstern(t) styreleder eller styremedlem må det forventes minimum en dobling av budsjettposten for styrehonorar, som vil medføre en betydelig økning i felleskostnader for alle beboere.

Sak er meldt inn av beboer.

5.8 Endring av ordensregler pkt. 3

Styret foreslår endring i ordensregler pkt 3 "Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer":

Delpunkt 3 foreslås endret:

Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet. Sameiet har totalforbud mot engangsgrillere, **og kullgrillere på takterasser og private uteområder.**

Forslag til vedtak: Forslaget vedtas som beskrevet, og styret iverksetter arbeidet med endring av ordensreglene.

6. Valg

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

6.1 Styreleder for 2 år

På valg: Amna Spago

Forslag til vedtak: Amna Spago stiller ikke til gjenvalg. Hedda Dybå velges til styreleder for 2 år. Hedda går fra ordinært styremedlem til styreleder.

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg: Hanne Mari Hindklev og Øyvind Berg

Forslag til vedtak: Hanne Mari Hindklev stiller til gjenvalg, velges til styremedlem for 2 år. Øyvind Berg stiller til gjenvalg, velges til styremedlem for 2 år.

Dersom Hedda Dybå går fra styremedlem til styreleder, stiller Maria Blücher til valg for den gjenværende perioden på 1 år.

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg: 1 varamedlem

Forslag til vedtak: Styret har det siste halvåret bestått av 4 ordinære styremedlemmer og 1 styreleder, denne sammensetningen videreføres. Årsmøtet kan velge nytt varamedlem.

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

15.04.2026

Sameiet Nærbyen Sorgenfri
styret

Sameiet Nærbyen Sorgenfri - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		2 254 620	2 258 064	2 254 567	2 442 204
Felleskostnader lik fordeling		218 484	259 476	218 484	220 300
Tillegg elektroniske fellesavtaler		918 000	863 772	918 000	860 000
Tillegg vedlikeholdsfond		458 892	290 820	459 000	477 360
Andre tillegg	1	739 500	877 932	748 677	748 677
Andre driftsinntekter	2	0	64 500	0	0
Sum driftsinntekter		4 589 496	4 614 564	4 598 728	4 748 541
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-17 258	-23 836	-34 517	-35 898
Styrehonorar		-122 400	-169 049	-244 800	-254 600
Forretningsførerhonorar		-191 570	-302 284	-198 467	-199 800
Honorar administrative tjenester		-6 935	-10 458	-5 000	-65 220
Eksterne honorar	4	-31 549	-241 284	-20 017	-20 500
Kontingent boligbyggelag		0	-10 725	0	0
Kontingent/felleskostnader	5	-826 200	-817 020	-826 200	-946 200
Drifts- og serviceavtaler	6	-479 959	-366 220	-572 250	-390 000
Vaktmestertjenester		-349 266	-756 207	-580 000	-399 400
Renholdstjenester		0	0	0	-181 500
Løpende vedlikehold	7	-430 582	-177 353	-100 000	-200 000
Periodisk vedlikehold	8	-165 655	-106 020	-459 000	-477 360
Elektroniske fellesavtaler		-914 871	-942 078	-918 000	-860 000
Forsikring		-377 079	-378 409	-371 000	-403 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-323	0	0	0
Energi, felles		-203 819	-193 162	-317 000	-250 000
Andre driftsutgifter	9	-37 376	-34 066	-30 000	-26 000
Sum driftskostnader		-4 154 842	-4 528 170	-4 676 251	-4 709 478
DRIFTSRESULTAT		434 654	86 394	-77 523	39 063
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		60 334	63 474	0	40 000
Finanskostnader		-410	-99	0	0
Netto finansposter		59 924	63 375	0	40 000
Resultat før skattekostnad		494 578	149 769	-77 523	79 063
Ordinært resultat etter skatt		494 578	149 769	-77 523	79 063
ÅRSRESULTAT	10, 14	494 578	149 769	-77 523	79 063
Disponering av totalresultat:		494 578	149 769	-77 523	79 063
Overført til annen egenkapital		494 578	149 769	0	0

Sameiet Nærbyen Sorgenfri - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	924 000	739 200
Sum anleggsmidler		924 000	739 200
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	12	8 510	11 412
Forskutterte kostnader MBU		657 430	136 026
Periodiserte kostnader		800 603	238 883
Mellomregning Klare Finans	12	76 426	235 731
Opptjente renter		60 305	63 435
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	2 233 641	1 653 533
Sum omløpsmidler		3 836 914	2 339 019
SUM EIENDELER		4 760 914	3 078 219

Sameiet Nærbyen Sorgenfri - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	2 856 281	2 361 703
Sum egenkapital		2 856 281	2 361 703
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	10, 15	208 020	208 020
Sum avsetninger og forpliktelser		208 020	208 020
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		979 593	174 169
Skyldig off. myndigheter		0	24 091
Forskudd kunder		72 212	65 273
Forskutterte inntekter MBU		471 602	119 529
Påløpte kostnader		174 136	25 137
Annen kortsiktig gjeld		-930	100 297
Sum kortsiktig gjeld		1 696 613	508 496
Sum gjeld		1 904 633	716 516
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 760 914	3 078 219

Sted: _____, dato: _____

Amna Spago
Leder

Hanne Mari Hindklev Kjærem
Styremedlem

Hedda Dybå
Styremedlem

Øyvind Michael Berg
Styremedlem

Christoffer Viken
Styremedlem

Org.nr: 924 319 720 - 1073

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Arsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapskikk 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.

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

Det er i 2024 gjennomført fusjon mellom Sameiet Nærbyen Høyblokk, Sameiet Nærbyen Lavblokk og Sameiet Nærbyen Utleie. Sameiet Nærbyen Høyblokk er overtakende sameie ved fusjonen, og endret navn til Sameiet Nærbyen Sorgenfri ved ekstraordinært årsmøte. Fusjonen ble gjennomført 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.

Foretakets virksomhet består i drift av sameie i Trondheim kommune. Sameiet drives fra postnummer 7031 Trondheim.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSSINTEKTER

	2025	2024
Andre tillegg		
Tillegg bod	137 700	69 300
Kontingent	679 320	808 632
Andre tillegg	-77 520	0
Sum andre tillegg	739 500	877 932

Note 2 - ANDRE DRIFTSINTEKTER

	2025	2024
Viderefakturering	0	64 500
Sum andre inntekter	0	64 500

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Arbeidsgiveravgift	17 258	23 836
Sum personalkostnader	17 258	23 836

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2025	2024
Revisjonshonorar (inkl. mva)	27 424	35 149
Fakturerte tjenester	0	124 995
Juridisk rådgivning	4 125	81 140
Sum eksterne honorarer	31 549	241 284

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
Juridisk rådgivning gjelder juridisk bistand på årsmøte.

Note 5 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2025	2024
Felleskostnad velforening/sameie	826 200	817 020
Sum felleskostnad velforening/sameie	826 200	817 020

Boligselskapet er underlagt Realsameiet Nærbyen Fellesarealer og betaler felleskostnader til selskapet for drift og vedlikehold av fellesarealer.

Boligselskapet betaler kontingent til Sameiet Nærbyen Parkering 1 som drifter parkeringskjeller med bodarealer.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2025	2024
Andre administrasjonsavtaler	0	215 978
Avtale om vakt- og sikringstjenester	16 875	549
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	88 000	46 355
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	274 290	74 443
Avtale om skadedyrbekjempelse	13 297	0
Avtale om adgangskontroll og dører	24 655	0
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	62 842	28 895
Sum drifts- og serviceavtaler	479 959	366 220

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	280 396	133 695
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	16 733	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	133 452	43 658
Sum vedlikehold	430 582	177 353

Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Periodisk vedlikehold	165 655	0
Avsetning fremtidig vedlikehold	0	106 020
Sum periodisk vedlikehold	165 655	106 020

Gjelder utarbeidelse av vedlikeholdsplan, samt etablering av smartnøkkel.

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Kostnader vedr. styrearbeid	7 787	690
Generalforsamling/årsmøte	6 200	13 235
Bankgebyrer	1 412	2 096
Andre gebyrer	12 503	12 524
Hjemmeside/internett/TV-abo	6 350	4 166
Julebord/styresamling	3 124	1 373
Andre kostnader	0	-18
Sum andre driftsutgifter	37 376	34 066

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	1 830 523	471 115
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	494 578	149 769
Tilført avsetninger	0	208 020
Kjøp av aksjer/andel	-184 800	-184 800
Andre finansielle transaksjoner	0	1 186 419
Årets endring i disponible midler	309 778	1 359 408
Disponible midler i periodens slutt	2 140 301	1 830 523
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	-208 020	0
Endring langsiktige avsetninger:		
Årets vedlikeholdsavsetning	0	-208 020
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-208 020	-208 020
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	1 932 281	1 622 503

Andre finansielle transaksjoner gjelder overført egenkapital fra de opphørte sameiene.
Kjøp av aksjer/andel gjelder årlig avsetning til en fondsparing i SMN.

Note 11 - AKSJER OG ANDELER

Sameiet har en månedlig overføring til vedlikeholdsfond. Innskudd til vedlikeholdsfondet er bokført til kostpris og avkastning er ikke realisert. Bokført saldo per 31.12.2025 er på kr.1.144.763,-.

Note 12 - 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 13 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2025	2024
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	0	18 219
Bankinnskudd	2 233 641	1 635 314
Sum bankinnskudd	2 233 641	1 653 533

Note 14 - EGENKAPITAL

	2025	2024
SUM EGENKAPITAL 01.01	2 361 703	1 025 515
Annen egenkapital 01.01	2 361 703	1 025 515
Årets resultat	494 578	149 769
Andre finansielle transaksjoner	0	1 186 419
Annen egenkapital 31.12	2 856 281	2 361 703
SUM EGENKAPITAL 31.12	2 856 281	2 361 703

Andre finansielle transaksjoner gjelder overført egenkapital fra de opphørte sameiene.

Note 15 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2025	2024
Vedlikeholdsavsetning	208 020	208 020
Sum avsetninger	208 020	208 020

Resultat og balanse med noter for Sameiet Nærbyen Sorgenfri.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Nærbyen Sorgenfri

Styreleder	Amna Spago (sign.)	07.04.2026
Styremedlem	Christoffer Viken (sign.)	06.04.2026
Styremedlem	Hanne Mari Hindklev Kjærem (sign.)	30.03.2026
Styremedlem	Øyvind Michael Berg (sign.)	30.03.2026
Styremedlem	Hedda Dybå (sign.)	30.03.2026

Til årsmøtet i SAMEIET NÆRBYEN SORGENFRI

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET NÆRBYEN SORGENFRI.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Geir Ove Frostad

Partner

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

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-04-10 08:09:18 UTC



QES



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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Årsmelding 2025 for Sameiet Nærbyen Sorgenfri

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Sameiet Nærbyen Sorgenfri for 2025.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Amna Spago
Styremedlem, Øyvind Michael Berg
Styremedlem, Christoffer Viken
Styremedlem, Hedda Dybå
Styremedlem, Hanne Mari Hindklev Kjærem

Styrets arbeid i siste periode

Styrets arbeid

2025 var første driftsår for nytt sammenslått sameie - Sameiet Nærbyen Sorgenfri, bestående av 157 boenheter. I tillegg var dette første driftsår med Kjeldsberg som driftsleverandør. Styret opplever at drift, samarbeid og forvaltning av avtalen går bra. Det har vært en forventning om at det ville ta noe tid å komme inn i en god rytme, både knyttet til at sameiet nå består av flere seksjoner i tillegg til oppstart med ny driftsleverandør. Oppsummert har det hele vært en positiv overgang, og vi forventer nå at vi har etablerte rutiner som vil videreføres i de kommende årene.

I 2025 har det blitt avholdt totalt 12 protokollførte styremøter, inkludert ett ekstraordinært årsmøte. Hittil i 2026 har vi avholdt to styremøter. Vedtektene i Realsameiet Nærbyen Fellesareal har fra 01.01.2026 delegert administrativ kontroll til styret i Sameiet Nærbyen Sorgenfri.

Vedlikeholdsarbeid

Det pågår jevnlig vedlikeholdsarbeid i henhold til årsplan utarbeidet av Kjeldsberg. I tillegg har sameiet fått bistand fra TOBB til å utarbeide en langsiktig vedlikeholdsplan. Planen gir et tiårsperspektiv på nødvendig vedlikehold og kostnader knyttet til dette. Dette er med hensikt for å kunne planlegge og budsjettere kostnader.

I 2026 planlegges det beising av terrassegulv og pergola på takterasser. Styret har påbegynt arbeidet med å innhente tilbud for vedlikehold/maling av trekledning i lavblokkene, et arbeid som skal utføres i 2027.

Sosiale arrangementer

Sameiet legger normalt ikke opp til dugnader, fordi slik drift utføres av Kjeldsberg. Styret oppfordrer likevel beboere til å ta vare på miljøet i fellesarealene både inne og ute.

Økonomisk situasjon

Den økonomiske situasjonen i sameiet er god, med et positivt resultat etter første driftsår med et sammenslått sameie. Viser til vedlagt årsregnskap.

Styret jobber kontinuerlig med oppfølging av avtaler, med mål om å finne de beste vilkårene for sameiet.

Styret kontaktes på e-postadresse naerbyensorgenfri@styrepost.no, eller via melding i TOBB-Portalen.

Styret i Sameiet Nærbyen Sorgenfri

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.03.2026



Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	73	271	0	106	Sorgenfriveien 22, 7031 TRONDHEIM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Sentrumsformål - Framtidig	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	3008.75m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
5001 r20100057	Sorgenfriveien 18 gnr 73 bnr 72 (19.6.2014)	Boligbebyggelse	294.19m ²
5001 r20100057	Sorgenfriveien 18 gnr 73 bnr 72 (19.6.2014)	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1637.93m ²
5001 r20100057	Sorgenfriveien 18 gnr 73 bnr 72 (19.6.2014)	utforming	110.36m ²

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
r0363	Omkjøringsvegen på strekningen Klæbuvegen, Sluppenvegen og Sorgenfrivegen (28.10.1993)
r1138	Klæbuvegen, Sorgenfrivegen, del av Bratsbergvegen m/ del av omkringliggende arealer. (24.4.1975)

BEBYGGELSESPPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Ja	
5001 r20220046	Bratsbergvegen 2A-2L

5001 r20230018 Sorgenfriveien 16

5001 r20250026 Sorgenfrivegen 14

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

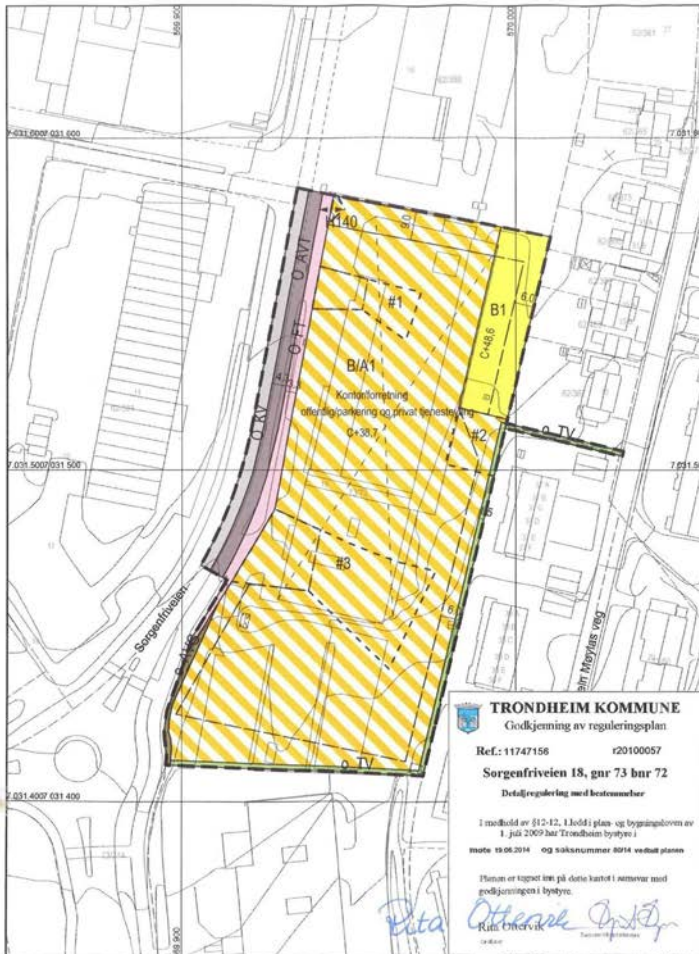
Ja

5001 r20120020	Tempe, Valøya og Sluppen
----------------	--------------------------

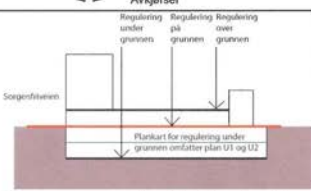
KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

TEGNFORKLARING
PEL § 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 HENSYNSZONE**
- §11-6 a) SIKRINGSZONE**
- Friskt (140)
- §12-7 BESTEMMELSER**
- Bestemmelseområde, #1, #2 og #3 (Krev til utføring)
- JURDISKE LINJER OG SYMBOL**
- Plangrense
 - Grense for arealformål
 - Byggegrense
 - Byggelinje
 - Regulert høyde
 - Grense for sikringsoner
 - Grense for bestemmelseområde
 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
 - Avkjørsel



Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 Kartuttrekk pr dato: februar 2011
Høydereferanse: Trondheim lokal Kilde: Trondheim kommune Ekvivalens 1m

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

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	bmr/Tk			

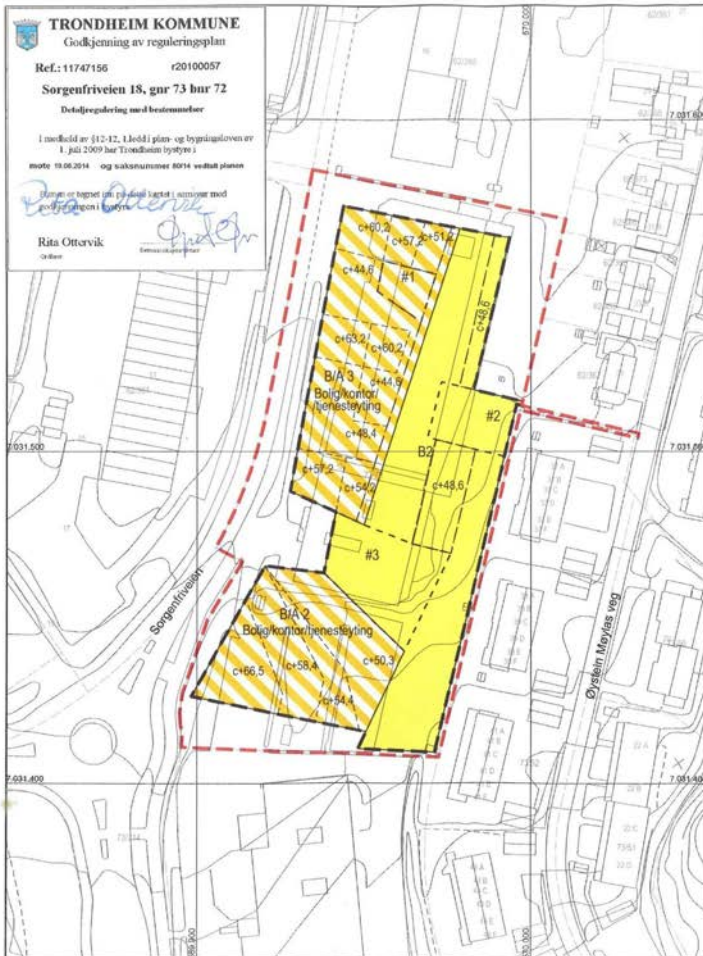
AKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringssar beid	09.04.2013	HH
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	30.04.2013	
Offentlig ettersyn	14.05.2013-27.06.2013	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	29.04.2014	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	08.05.2014	
Behandlet i bystyret	22.05.2014	
Godkjent i bystyret	19.06.2014	
Forstapstiller: Piril Oslo AS	Reguleringsplaner: R20100057	
Forstapstiller: Sorgenfri Utbyggingssekkap AS	Kommunens saknr: 08/31144, 11/47156	
Dato: 20.10.2011		

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

I medhold av §12-12, 1. ledd 4) plan- og bygningsloven av 1. juli 2009 har Trondheim bystyre i møte 19.06.2014 og saknummer 8014 vedtatt planen

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

Rita Ottervik
Kommunens tekniske leder



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

I medhold av §17-12, 1.bokst. plan- og bygningsloven av 1. juli 2009 har Trondheim bystyre vedtatt 19.06.2014 og saknummeret 8074 vedtatt planen.

Planen er laget av PIRIL OSLO AS i samarbeid med offentlig kartverk.

Rita Ottarvik
 Ordfører

TEGNFORKLARING
 PBL § 12 REGULERINGSPLAN

§12-5 AREALFORMÅL
1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse (1110)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1600) (Bolig/kontor/ offentlig og privat tjenesteyting)

§12-7 BESTEMMELSER

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

LINJESYMBOLER

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

Illustrasjonslinjer:

- Planens totale omfang på grunnen

Kartplan (x,y): Eurn89 – UTM32 Kartuttrekk pr dato: februar 2011
 Høydereferanse: Trondheim lokal Kilde: Trondheim kommune Ekvivalens 1m

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

Målestokk 1:1000 (A3)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
1. utredning	12.03.2013				
Revisert 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 bygningsrådet/planutvalget	29.04.2014	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	08.05.2014	
Behandlet i bystyret	22.05.2014	
Godkjent i bystyret	19.06.2014	


Forslagstiller: PIRIL OSLO AS
 Forslagsnummer: Sorgensfriveien Utbyggingssekkap AS
 Dato: 20.10.2011

Reguleringsplan nr: R20100057
 Kommunens saknr: 08/31144, 11/47156


TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

§12-5 AREALFORMÅL


2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

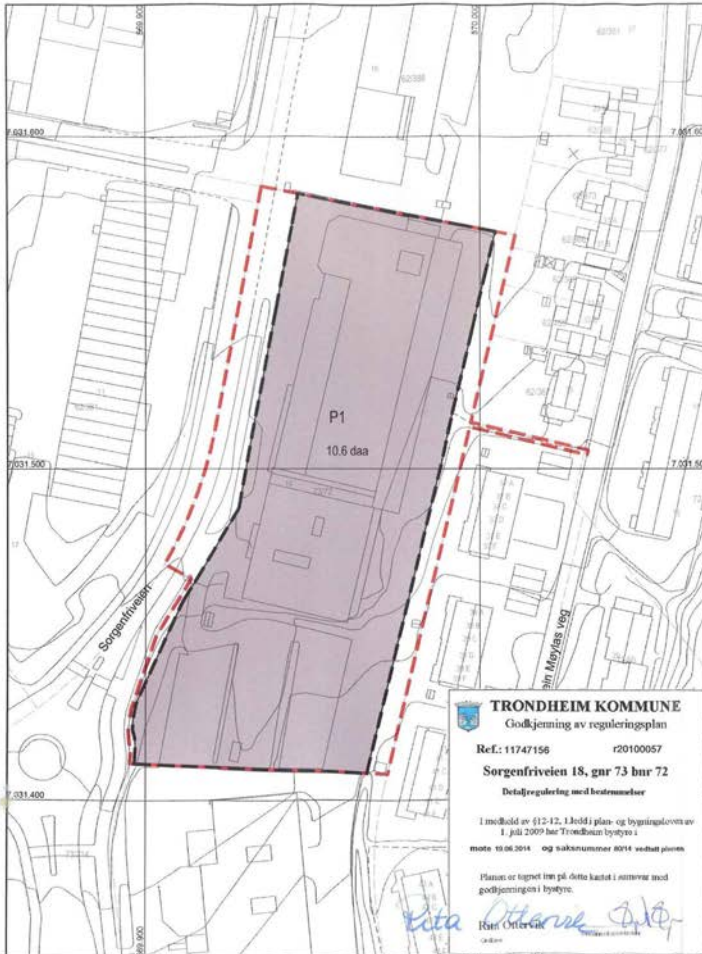
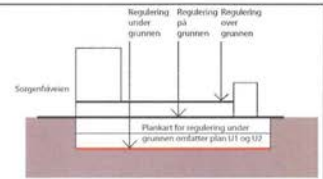
 Parkeringshus/-anlegg (2083)

JURDISKE LINJER OG SYMBOLER

 Plangrense under grunnen
 Grense for arealformål

Illustrasjonslinjer:

 Planens totale omfang på grunnen



TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan
Ref: 11747156 r20100057
Sorgenfriveien 18, ngr 73 bnr 72
Detaljregulering med bestemmelser
I medhold av §12-12.1 i del 1 plan- og bygningsloven av 1. juli 2009 har Trondheim bystyre i møte 05.06.2014 og saknummer 0014 vedtatt planen.
Planen er tegnet inn på dette kartet i utøverns tekk godkjennings- og bystyre.
Kita Ottarvik
Rådgiver

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 Kartuttrekk pr dato: februar 2011
Høydereferanse: Trondheim lokal Kilde: Trondheim kommune Ekvivalens 1m

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

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
11 sluttbehandling	07.02.2014	bmv/Tk			

AKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kommisjonering vedtatt i reguleringsarbeid	09.04.2010	HH
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	30.04.2013	
Offentlig ettersyn	14.05.2013-27.06.2013	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	29.04.2014	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	08.05.2014	
Behandlet i bystyret	22.05.2014	
Godkjent i bystyret	19.06.2014	
Forslagsstiller: Piril Oslo AS	Reguleringsplan nr:	
Forslagsfremmer: Sorgenfri Utbyggingselskap AS	R20100057	
Dato: 06.12.2013	Kommunens saknr:	
	08/31144, 11/47156	



Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 73	Bnr: 271	Fnr: 0	Snr: 106
Adresse:	Sorgenfriveien 22 7031 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Eiendomsgrense fiktiv		Veg
	Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6		Bestemmelsesområde #6 Offentlig tjenesteyting		Bestemmelsesområde #7 Randsone deponi
	Hensyn annen fare (avfallsdeponi)		Hensyn bevaring naturmiljø		Hensyn bevaring kulturmiljø
	Forbudsgrense vassdrag		Turveg / turdrag		Framtidig turveg / turdrag
	Kollektivtrase		Framtidig kollektivtrase		Framtidig fjernveg tunnel
	Fjernveg		Hovedveg		Framtidig hovedveg
	Hovedvegnett sykkel		Byggesone 1		Byggesone 2
	Byggesone 3		Offentlig eller privat tjenesteyting		Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
	Næringsbebyggelse		Idrettsanlegg		Framtidig idrettsanlegg
	Framtidig kombinert bebyggelse og anlegg		Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		Blå/grønnstruktur
	Framtidig blå/grønnstruktur		Bruk og vern av sjø og vassdrag mm		



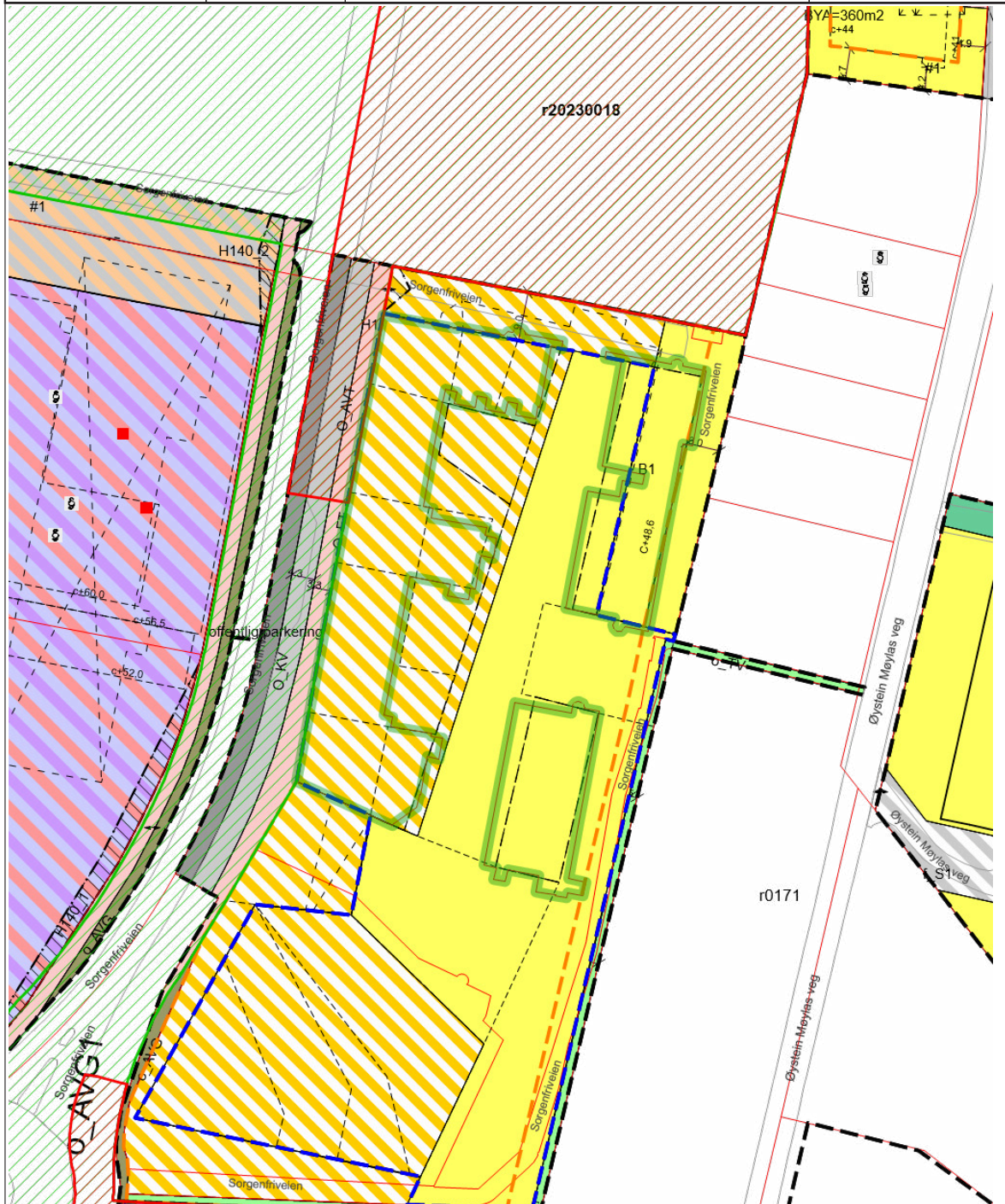
Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 73	Bnr: 271	Fnr: 0	Snr: 106
Adresse:	Sorgenfriveien 22 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
 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 KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: R20100057

Arkivsak:11/47156

Detaljregulering av Sorgenfrivegen 18 Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 11.04.2014

Dato for godkjenning av bystyret: 19.06.2014

§ 1 AVGRENSNING

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

Reguleringsplanen består av tre horisontaldelte plankart;

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

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

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

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

Plankart 1 - Regulering på grunnen

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

Plankart 2 - Regulering over grunnen

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

Plankart 3 - Regulering under grunnen

- Parkeringshus/-anlegg (2083) **P1**

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Utforming av bygninger og utendørsanlegg

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

3.2 Krav om utomhusplan

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

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Felles bestemmelser

4.1-1 Bebyggelsens høyde

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

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

4.1-2 Bebyggelsens plassering på tomta

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

4.1-3 Forretninger

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

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

4.1-4 Utearealer

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

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

4.1-5 Adkomst

Avkjørsel skal plasseres som vist på plankartet.

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

4.1-6 Støyforhold

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

Støy på felles uteareal skal ikke overstige 55 dBA.

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

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

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

4.1-7 Parkering

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

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

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

4.1-8 Varelevering

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

4.1-9 Renovasjonsløsning

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

4.1-10 Kulturminner

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

4.1-11 Ensidig belyste leiligheter

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

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

4.1-12 Leilighetsstørrelse

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

4.2 Bestemmelsesområder i plankart

4.2-1 Bestemmelsesområde #1

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

4.2-2 Bestemmelsesområde #2

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

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

4.2-3 Bestemmelsesområde #3

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

4.3 Boligbebyggelse

4.3-1 Felt B1

Innenfor felt B1 skal det etableres boliger.

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

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

4.3-2 Felt B2

Innenfor felt B2 skal det etableres boliger

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

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

4.4 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål

4.4-1 Felt B/A 1

Maksimalt tillatt bruksareal er 7900 m² BRA.

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

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

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

4.4-2 Felt B/A 2

Maksimalt tillatt bruksareal er 6850 m² BRA.

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

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

4.4-3 Felt B/A 3

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

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

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

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

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

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjørevei (2011)

Kjørevei skal etableres som vist i plankartet.

5.2 Fortau (2012)

Fortau skal etableres som vist i plankartet.

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

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

5.4 Annen veggrunn tekniske anlegg (2018)

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

5.5 Annen veggrunn – Grøntareal (2019)

Annen veggrunn – Grøntareal skal avsettes til snøopplag.

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

5.6 Felt P1, parkeringsanlegg (2083)

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

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

5.7 Offentlig infrastruktur

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

§ 6 HENSYNSSONER

Sikringssoner - frisikt

I område vist som frisiktzone skal det være fri sikt over 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå.

§ 7 REKKEFØLGEKRAV

7.1 Opparbeidelse av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur innenfor planområdet

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

7.2 Opparbeidelse av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur utenfor planområdet

Før tiltak kan tas i bruk skal følgende være opparbeidet:

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

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

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

7.3 Dokumentasjon av tilfredsstillende trafiksikkerhet

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

7.4 Opparbeidelse av utearealer

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

§8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1 Uteromskrav

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

8.2 Vann og avløp

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

8.3 Overflatevann

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

8.4 Geotekniske undersøkelser

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

8.5 Miljøtekniske grunnundersøkelser

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

8.6 Elektrisitetsforsyning

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

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

Flytting av nettstasjon og kabelanlegg skal varsles Trønder Energi Nett AS i god tid før oppstart.

For nettstasjon minimum 1 år før byggestart.

8.7 Adkomst for brann- og redningstjeneste

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

8.8 Bygge- og anleggsperioden

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

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

Pita Ottervik



VEIDEKKE ENTREPRENØR AS

Postboks 506 Skøyen
0214 OSLO

Vår saksbehandler Kristoffer Kleveland	Saksnummer BYGG-20/82860 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson	Dato 11.08.2023
---	---	---------------	--------------------

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

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

Vi viser til deres spørsmål vedrørende gitt ferdigattest.

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

Ferdigattestene har for øvrig samme konklusjon.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Emilie Bye
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14
Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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



VEIDEKKE ENTREPRENØR AS

Postboks 506 Skøyen
0214 OSLO

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

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

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

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Emilie Bye
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: SORGENFRI UTBYGGINGSSSELSKAP AS

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14
Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 10.06.2023.

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

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

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

Retten 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

Dokumentnr.: BYGG-20/87364-16

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

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



VEIDEKKE ENTREPRENØR AS

Postboks 506 Skøyen
0214 OSLO

Vår saksbehandler Kristoffer Kleveland	Saksnummer BYGG-20/82860 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson Larisa Decheva	Dato 07.07.2023
---	---	---------------------------------	--------------------

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

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

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14
Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

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

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

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

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

til å kreve slik dekning.

Nabolagsprofil

Sorgenfriveien 22 - Nabolaget Valene/Tempe/Lerkendal syd - vurdert av 138 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Siemens	3 min
Totalt 10 ulike linjer 0.3 km	
Professor Brochs gate	15 min
Totalt 41 ulike linjer 1.3 km	
Lerkendal stasjon	15 min
Linje R70 1.3 km	
Trondheim Sentrum	9 min
Totalt 65 ulike linjer 3.5 km	
St. Olavs gate	9 min
Linje 9 3.6 km	

Skoler

Nidarvoll skole (1-7 kl.)	12 min
455 elever, 27 klasser 1.1 km	
Nardo skole (1-7 kl.)	14 min
283 elever, 18 klasser 1.2 km	
Sunnland skole (8-10 kl.)	12 min
393 elever, 21 klasser 1.1 km	
Strinda videregående skole	7 min
1150 elever, 17 klasser 2.9 km	
Trondheim Katedralskole	8 min
600 elever, 21 klasser 3.4 km	

Ladepunkt for el-bil

Circle K Nidarvoll	8 min
Recharge St1 Bilbyn	9 min



Kvalitet på skolene

Bra 69/100



Opplevd trygghet

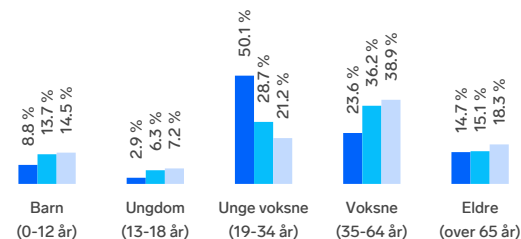
Veldig trygt 69/100



Naboskapet

Høflige 52/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Solflata barnehage (0-5 år)	1 min
26 barn 0.1 km	
Sunnland barnehage (1-6 år)	10 min
54 barn 0.8 km	
Tempe barnehage (1-5 år)	10 min
58 barn 0.8 km	

Dagligvare

Kiwi Sorgenfri	2 min
Rema 1000 Sorgenfri	3 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 80/100



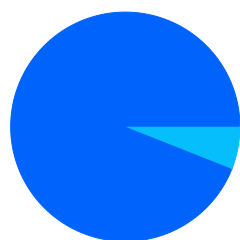
Aktivitetstilbud

Bra 75/100

Sport

Sunnland skole	10 min
Aktivitetshall, ballspill	0.8 km
Alfred Larsens veg, Ballplass	10 min
Ballspill	0.9 km
Impulse Tr.senter Lerkendal	10 min
TrenHer Nardo	15 min

Boligmasse



■ 94% blokk
■ 6% annet

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

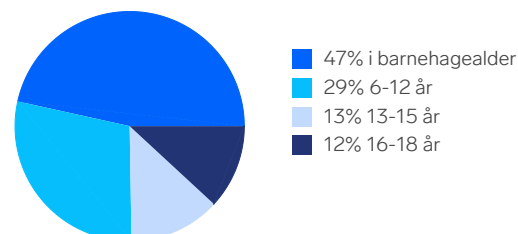
Sitat fra en lokalkjent



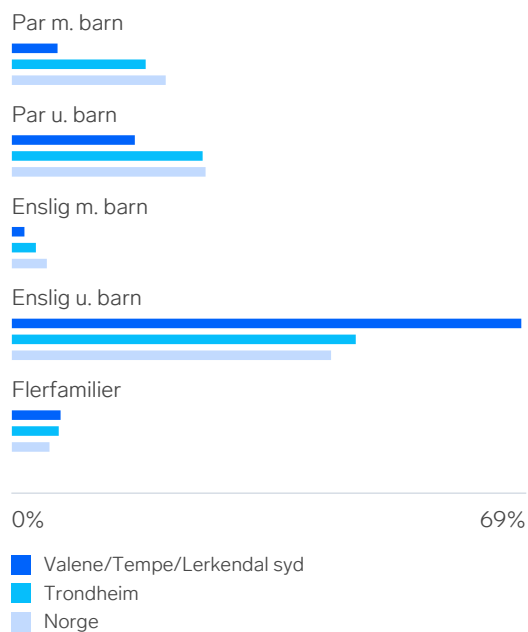
Varer/Tjenester

Nardo centeret	23 min
Apotek 1 Tempe	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

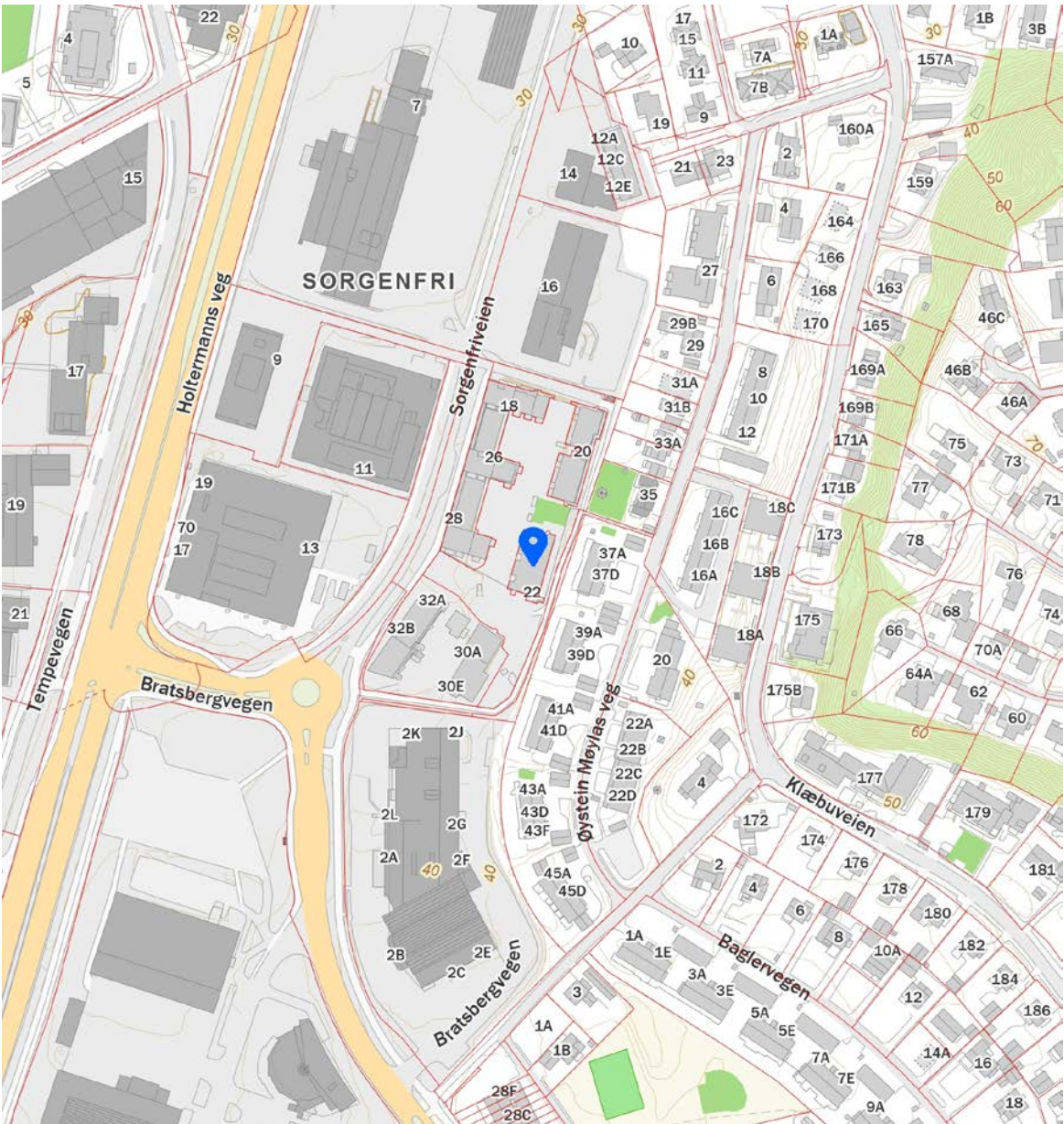
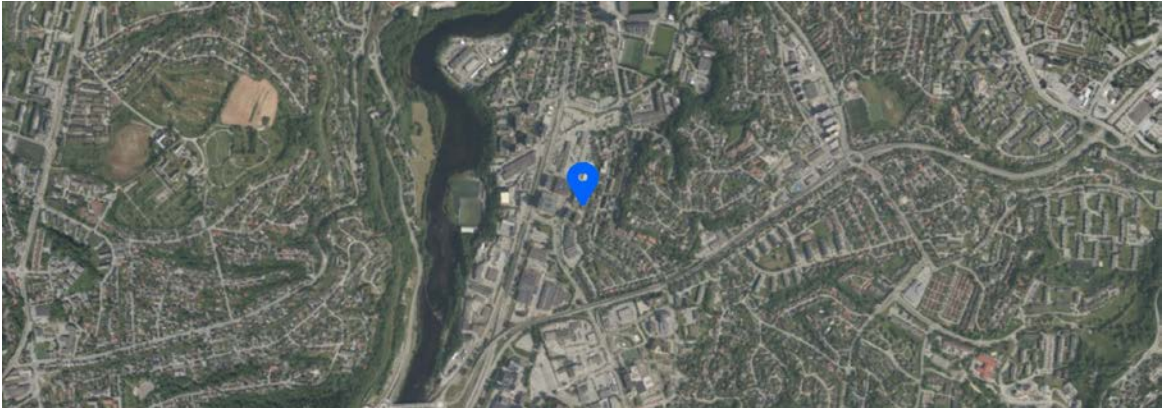



Sivilstand

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



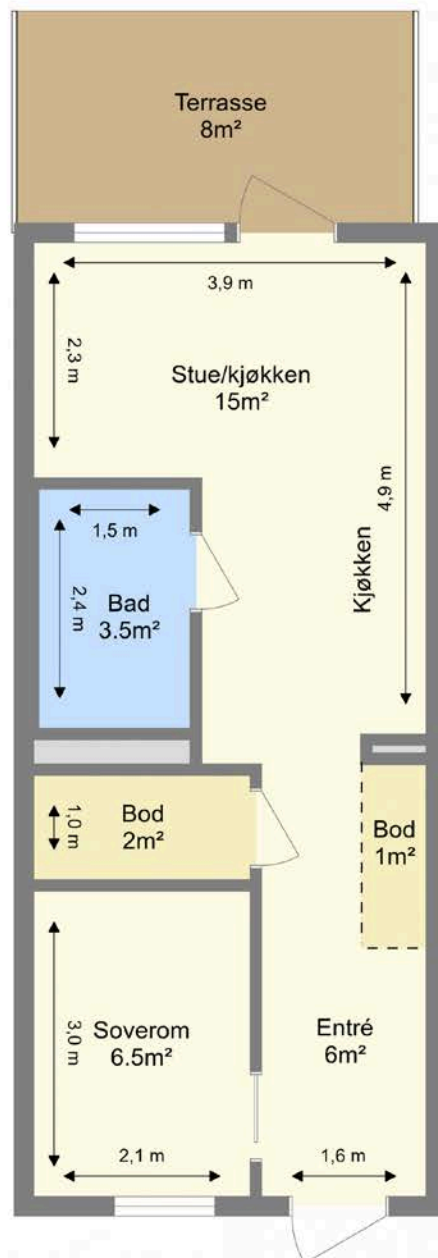
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Sorgenfriveien 22, snr 106

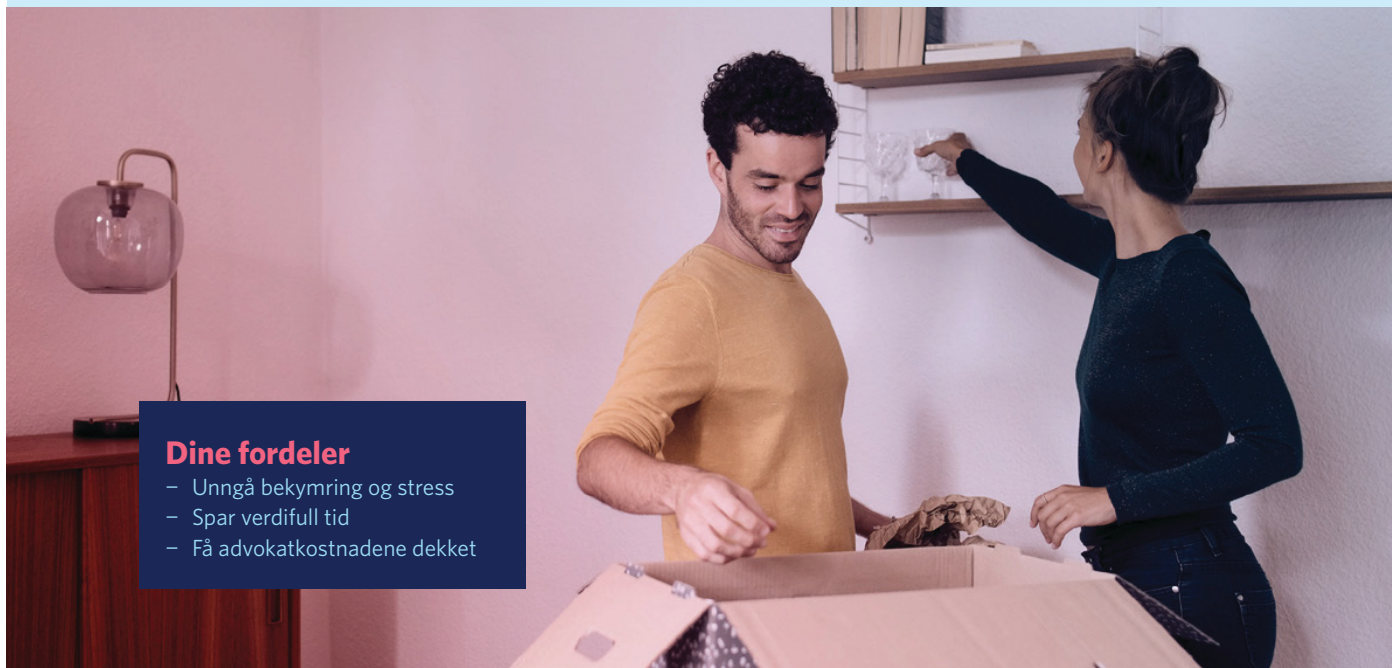
1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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 eigeendom (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 TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Thomas Myhre
Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

thomas.myhre@emera.no
+47 970 54 432

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Budskjema



Thomas Myhre
thomas.myhre@emera.no
970 54 432

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Trondheim
970 54 433

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEnde FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING