

Velkommen til

Havnevegen 213, 7550 Hommelvik

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Havnevegen 213
7550 Hommelvik

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 650 000,-
Omkostninger	kr	67 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 717 340,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	3 815.95,-

BRA/BRA-i	55 / 49 m²
Soverom	1
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2017
Etasje	2 av 5

Energimerke B

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Morten Kjelsberg
Eiendomsmegler

+47 918 50 709
morten.kjelsberg@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Havnevegen 213, 7550 Hommelvik

Registerbetegnelse
Gnr. 57, Bnr. 379, Snr. 49, Malvik kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 650 000,-
Omkostninger	kr	67 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 717 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 730 640,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 66 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 10 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 67 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kommunale avgifter og renovasjon er inkludert i felleskostnadene. Eiendomsskatt blir belastet hver seksjon direkte.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.
Eiendomsskatt: kr 3 328,-

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 3 815.95,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
- Felleskostnader enhet: kr 413,-
- Parkering: kr 200,40,-
- Akonto Fjernvarme: kr 905,59,-

- TV/Internett: kr 481,-
- Felleskostnader brøk: kr 1 815,96,-

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Forretningsfører
Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS*
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold.

Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven. De er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside

Areal
BRA - i: 49 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 55 m²
TBA: 6 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
1
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eierseksjon

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Leilighet

Etasje
2 av 5

Parkering
Parkering i parkeringskjeller. Øvrig gjesteparkering utenfor boligblokken.

Det er p.t. ikke satt opp ladepunkt for elbil/ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Kjøper må ev. selv søke styret om samtykke til å sette opp ladepunkt, og samtykke kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn til det.

Sameiets eiendom
Gnr. 57, Bnr. 379, Malvik kommune.
Tomtestørrelse 3 569 m². Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til seksjonering/ og eller sameievedtekter.

Byggeår
2017 ifølge takstmann/selger/kommunen.

Innhold
Primærrom:
Entre, stue/kjøkken, bad og soverom
Sekundærrom:
1 bod.

Standard
Stue: Parkett på gulv, malt overflate på vegger og malt overflate i himling. Utgang til balkong. Radiator tilknyttet fjernvarme.
Kjøkken: Parkett på gulv, malt overflate på vegger med flis på vegg over benkeplate og malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøl/fryseskap. Porttelefon.
Bod: Parkett på gulv, malt overflate på vegger og malt overflate i himling. Utstyrt med varmefordelerskap, sikringsskap og ventilasjonsskap.
Soverom: Parkett på gulv, malt overflate på vegger og malt overflate i himling. Radiator tilknyttet fjernvarme.
Bad: Flis på gulv, flis på vegger og malt overflate med downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap og veggmontert wc. Vannfordelerskap.
Entre: Parkett på gulv, malt overflate på vegger og malt overflate i himling. Radiator tilkoplet fjernvarme.

Beliggenhet
Leiligheten har en god beliggenhet på Hommelvik Sjøside. I forkant av bygget ligger en flott promenade langs sjøen hvor man kan gå fine turer helt inn til Muruvik, og bort til badestranda i andre retningen.

Kort gangavstand til Hommelvik sentrum med alle servicefasiliteter. Gode buss og tog forbindelser fra Hommelvik stasjon, og det tar ca 5-10 min til Stjørdal, samt 25-30 min til Trondheim!

Rema 1000 butikk finner man på tomten nærmest rundkjøringen. Her har du en stor og oversiktlig dagligvarebutikk i kort gangavstand fra leiligheten!

Adkomst
Ta av motorvegen før Helltunnelen ved skilt Hommelvik. Følg vegen ned mot sjøen og mot Solbakken. Du kommer da til en rundkjøring, hvor du skal ta 2. avkjørsel ned mot sjøen. Ta til venstre mot Hommelvik Sjøside. Adressen er søkbar på de fleste navigasjonssystemer.

Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Leilighet over en etasje. Bygningen er oppført på en grunnmur av betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille i betong. Vinduer med 3-lags glass.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest den 26.06.2017.

Oppvarming
Elektrisk og fjernvarme.

Energimerking
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Sameiet har kollektiv avtale for kabel-TV og internett med NTE.

Adgang til utleie
Utleie av seksjon kan være begrenset jfr. sameiets vedtekter/styregodkjenning.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 697 124,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 788 497,-.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Aleksander H Hanssen

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 932757
Dato: 12.10.2016
SNR: 49
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 49 / 4516

Bestemmelse iflg. skjøte
Dagboknr.: 84989
Dato: 27.01.2017
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 235520

Dato: 16.03.2017
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelser om gjensidige rettigheter
Bestemmelse om gjensidig vedlikehold av sine bygninger/tak/vegger og teknisk anlegg, fra naboparsellen der disse ligger i felles eiendomsgrense
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 235520
Dato: 16.03.2017
Rett til adkomst over eiendommen for tilgang til parkeringskjeller
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om adkomstrett
Dagboknr.: 1339913
Dato: 01.10.2018
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

DYREHOLD:
Husdyrhold er generelt tillatt så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne iht. husordensregler.

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven.

Utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

VÅTROM, TAK OG FASADE
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
? Ja

DRENERING, FUKT OG LEKKASJE
- Ingen opplysninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER
- Ingen opplysninger.

EIENDOMMEN OG OMGIVELSENE
18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
? Ja
Jeg har mens jeg har bodd her mottatt nabovarsel i forbindelse med oppussing av en barnehage i nærheten.

GENERELT
29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
? Ja

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

Sameiets økonomi:
Sameiet viser til et negativt årsregnskap i 2023 på kr. 139 950.
Sameiet viser til et negativt årsregnskap i 2024 på kr. 61 772.
Sameiet viser til et budsjettert årsregnskap i 2025 på kr. 0.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 15 000,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 3 500,- (inkl. mva).
Markedspakke standard kr 13 900,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggings- og AHV-honorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 5.482,-
Fotograf kr. 3.500,-

Tilstandsrapport kr. 9.100,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 4.148,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6.570,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind forsikring
•HELP Forsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Visma by Broker
•SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Servitutter:
2018/1339913-5/200 01.10.2018
21:00 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Rettighet hefter i: KNR: 5031 GNR: 57 BNR: 381
Rettighet hefter i: KNR: 5031 GNR: 57 BNR: 389
FNR: 0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 5031 GNR: 57 BNR: 390
FNR: 0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 5031 GNR: 57 BNR: 391
FNR: 0 SNR: 1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Tilstandsrapport/takst
Utført av Vidar Olsen i Yggdrasil takst AS den 09-09-2025.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3: Ingen avvik.

TG2: Ingen avvik.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Nabolagsprofil
- Egenerklæringsskjema
Datert: 08.09.25
- Tilstandsrapport
Datert: 09.09.25
- Energiattest
- Kommunal informasjon
- Byggetegninger
- Situasjonskart

- Vedtekter
- Husordensregler
- Budsjett
- Innkalling til og referat fra siste avholdte Årsmøte
- Seksjonbegjæring

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Morten Kjelsberg
Eiendomsmegler
Telefon: 918 50 709
E-post: morten.kjelsberg@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Stjørdal
Besøksadresse: Kjøpmannsgata 24, 7500 Stjørdal
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim


















H-221


















gorenje

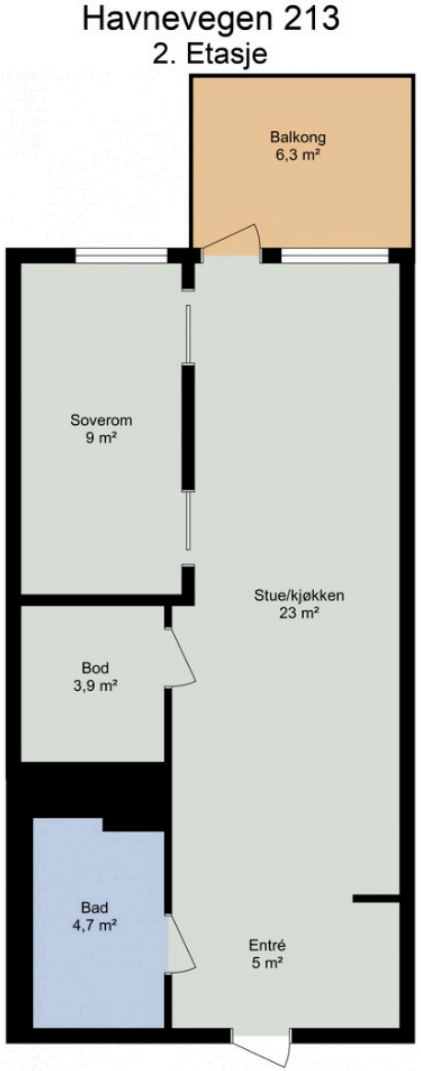







H223-231
N

Plantegning



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale area.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

HAVNEVEGEN 213

Nabolaget Solbakken - vurdert av 25 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Hommelvik sjøside Linje 86	1 min 0.1 km
Hommelvik stasjon Linje R60, R70, R71	13 min 1.1 km
Trondheim Værnes	10 min
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	25 min 25.5 km

SKOLER

Hommelvik skole (1-7 kl.) 342 elever, 21 klasser	8 min 0.7 km
Hommelvik ungdomsskole (8-10 kl.) 324 elever, 24 klasser	14 min 1.2 km
Ole Vig videregående skole 82 klasser	15 min 11.5 km
Malvik videregående skole 400 elever	14 min 14.4 km

> «Nærhet til sjø og natur, barnevennlig og gode kollektivtilbud inn til by.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

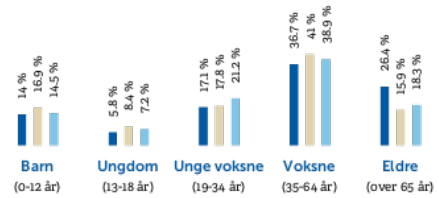
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 75/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Solbakken	1 548	739
Hommelvik	5 332	2 244
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Sandfjæra barnehage (1-5 år) 100 barn	3 min 0.2 km
Korntrøberget barnehage (1-5 år) 45 barn	11 min 1 km
Espira Muruvik barnehage (0-5 år) 55 barn	5 min 2.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hommelvik PostNord	2 min 0.2 km
Kiwi Hommelvik PostNord	10 min 0.9 km

FINN 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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 91/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 88/100

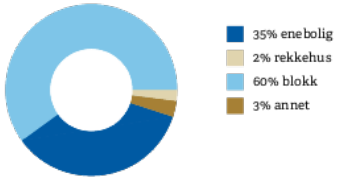
TRAFIKK

Lite trafikk 87/100

SPORT

Øya idrettsanlegg Fotball, friidrett	9 min 0.8 km
Hommelvik u.skole - gymsal Aktivitetshall	14 min 1.2 km
Fitnesspoint Hommelvik	9 min
Push Treningssenter Sveberg	8 min

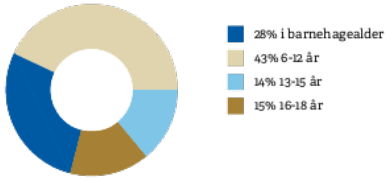
BOLIGMASSE



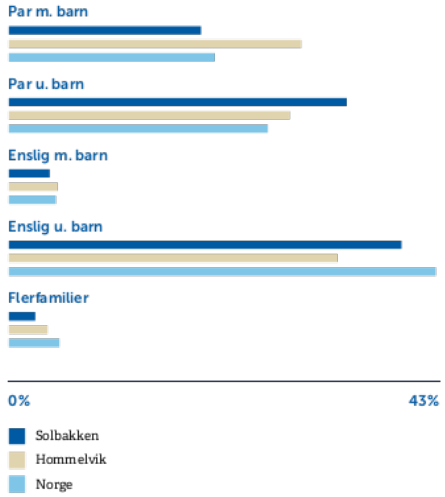
VARER/TJENESTER

Malvik senter	8 min
Boots apotek Malvik senter	8 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

FINN 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 2025





FINN 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 2025

bankID SIGNERT: 08.09.2025 Hanssen, Aleksander Heimstad

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Aleksander H Hanssen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Havnevegen 213
7550 Hommelvik

5031-57/379/0/49

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Ja**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Ja**

Jeg har mens jeg har bodd her mottatt nabovarsel i forbindelse med oppussing av en barnehage i nærheten.

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Havnevegen 213 , 7550 HOMMELVIK
MALVIK kommune
gnr. 57, bnr. 379, snr. 49

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 09.09.2025 **Rapportdato:** 09.09.2025 **Oppdragsnr.:** 22169-1072 **Referansenummer:** OZ4217

Autorisert foretak: Yggdrasil takst as **Vår ref:**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

Vidar F. Olsen

post@yggdrasiltakst.no
411 91 616

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Havnevegen 213 , 7550 HOMMELVIK
Gnr 57 - Bnr 379
5031 MALVIK

Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 KLÆBU

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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, TG1: MINDRE 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold.
Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Balkong med utgang fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er installert fjernvarme koblet til radiatorer.
Sikringsskapet er plassert i bod/teknisk og inneholder automatsikringer.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under.
Tilstands graden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse.
En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.
Det er ikke forelagt foreligger branntekniske dokumentasjon for byggverket

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

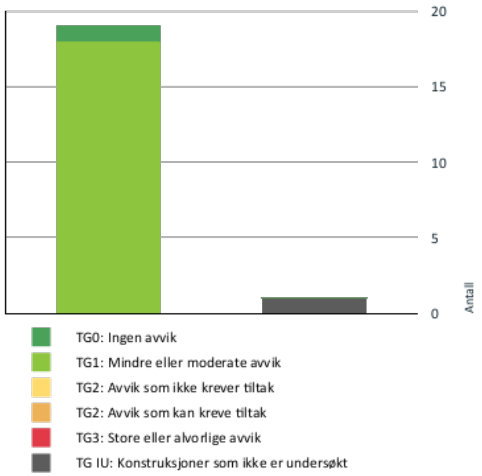
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Havnevegen 213 , 7550 HOMMELVIK
Gnr 57 - Bnr 379
5031 MALVIK

Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 KLÆBU

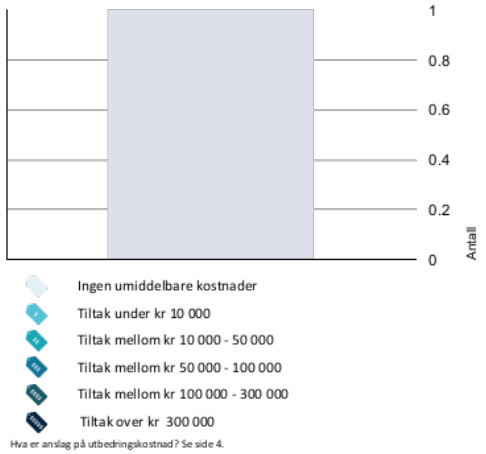
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2017

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

Havnevegen 213 , 7550 HOMMELVIK
Gnr 57 - Bnr 379
5031 MALVIK

Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 KLÆBU

Tilstandsrapport

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

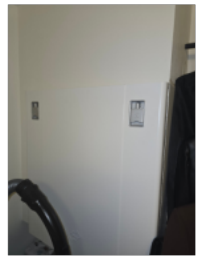
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

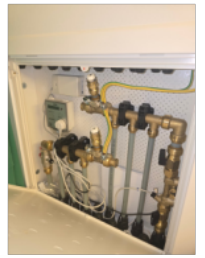
TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



TG 1 Varmesentral

Det er installert fjernvarme koblet til radiatorer.



TG 1 Elektrisk anlegg

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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Sikringsskapet er plassert i bod/teknisk og inneholder automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.
Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere.

Det anbefales at el-anlegget på generelt grunnlag undersøkes av godkjent elektriker/ el-takstmann.
En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

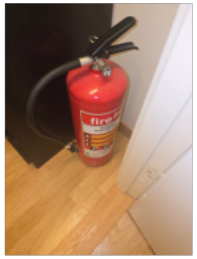
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under.
Tilstands graden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse.
En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.
Det er ikke forelagt foreligger branntekniskdokumentasjon for byggverket

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

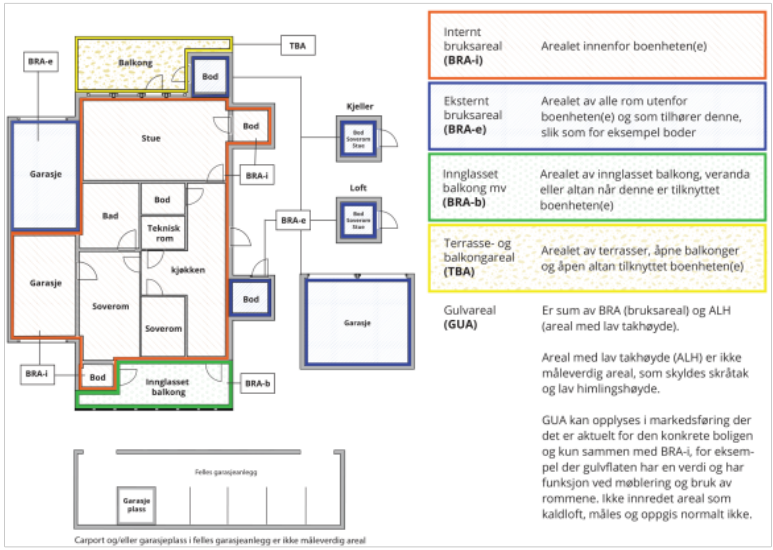
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2 Etasje	49	6		55	6
SUM	**49**	**6**			**6**
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Entré, Bad, Stue/kjøkken, Bod/teknisk, Soverom	Kjellerbod	

Kommentar

Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.
Arealene er oppmålt og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	45	4

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

Havnevegen 213 , 7550 HOMMELVIK
Gnr 57 - Bnr 379
5031 MALVIK

Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 KLÆBU

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2025	Vidar F. Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5031 MALVIK	57	379		49	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Havnevegen 213

Hjemmelshaver
Hanssen Aleksander Heimstad

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 350 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	02.09.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	02.09.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.09.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	09.09.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Havnevegen 213 , 7550 HOMMELVIK
Gnr 57 - Bnr 379
5031 MALVIK

Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 KLÆBU

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

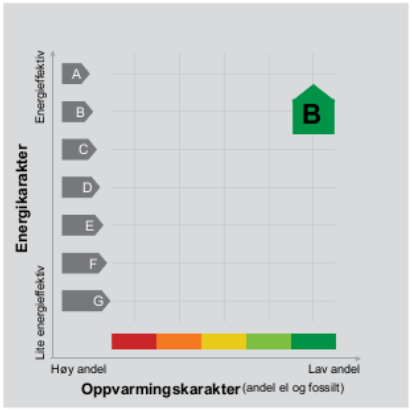
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

ENERGIATTEST

Adresse	Havnevegen 213
Postnummer	7550
Sted	HOMMELVIK
Kommunenavn	Malvik
Gårdsnummer	57
Bruksnummer	379
Seksjonsnummer	49
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300581447
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-166373
Dato	09.09.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Redusér innetemperaturen**
- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2017
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	49
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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/om-energimerkeordningen/beregning-av-energikarakteren/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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. Montér 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: 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.Kjøl - 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 3: 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 4: 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 5: 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 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: 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 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: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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 på varmeanlegg

Tiltak 16: 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.

Detaljregulering for N1, N2 og endring av B2-3,4,5,6 - Hommelvik Sjøside
Forslag til
REGULERINGSBESTEMMELSER
Kommunens arkivsaksnummer: 201203

Planforslag er datert: 05.10.2012
Dato for siste revisjon av plankartet: 28.05.2013
Dato for siste revisjon av bestemmelsene etter kommunestyrevedtaket: 16.12.2013
Dato for godkjennelse i kommunestyret: 16.12.2013

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket *Detaljregulering for N1, N2 og endring av B2-3,4,5,6 - Hommelvik Sjøside*, sist datert 28.05.2013.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (1000) Pbl § 12-5 punkt 1
Boliger (1110)
Næringsbebyggelse (1300)

SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (2000) Pbl § 12-5 punkt 2
Veg (2010)
Fortau (2012)
Gangveg/gangareal (2016)
Parkeringsplasser (2080)

§ 3 BOLIGBEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Boligbebyggelse B2-3, B2-4, B2-5 og B2-6

B2-3, B2-4, B2-5 og B2-6 skal brukes til boligformål.

I B2-3 og B2-5 kan det tillates forretning og fellesfunksjoner. Dette skal ikke forringe bomiljø og grønnpreg. Samlet areal for slike formål skal ikke overstige 10% av grunnflaten for hvert felt.

Under bebyggelse og terreng innenfor B2-3 og B2-5 tillates det etablert garasjeanlegg for bil.

Felt avmerket B tilhører felt B2-2 i reguleringsplan 32C og kan ikke bebygges.

Utnyttelse
Samlet bebygd areal BYA innenfor B2-3, B2-4, B2-5, B2-6 skal ikke overstige 6350m^2. Grad av utnyttelse for hvert enkelt felt er angitt på plankartet. P-kjellere medtas ikke i beregningsgrunnlaget for T-BYA.

Plassering og høyder
Bebyggelse skal i hovedsak plasseres som vist på plankartet.

Balkonger, karnapper og svalganger tillates utkraget over vist omriss for planlagt bebyggelse og byggegrense med inntil 1 meter.

Utvendige trapper tillates plassert utenfor omriss for planlagt bebyggelse. Boder tillates plassert utenfor omriss for planlagt rekkehusbebyggelse innenfor B2-4 som vist i illustrasjonsplanen.

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige de kotehøydene som er vist på plankartet.

Nødvendige tekniske installasjoner, heishus og overdekket trapperom kan tillates plassert over gesims når disse er utformet i harmoni med bebyggelsen for øvrig og ikke stikker mer enn 1 meter over topp takhøyde.

Utforming
Ny bebyggelse skal når det gjelder materialbruk og farger utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Hovedmaterialet i eksteriør skal være tre.

Uteareal
Utearealet skal nyttes til leke-, oppholds- og rekreasjonsareal. Det skal etableres gode leke- og oppholdsareal med variasjon i form og opplevelsesverdi for ulike brukergrupper.
Adkomst til bygninger samt hovedtraséer i utomhusarealene skal gis universell utforming.

Utomhusarealene skal utformes etter prinsippene for tilgjengelighet for alle ved at de så langt som mulig skal tilpasses orienterings- og bevegelseshemmede med mål om å oppnå brukbarhet for så mange som mulig.

Nødvendig heis- og trappehus for adkomst til parkeringskjeller kan tillates plassert på utearealer når disse utformes i harmoni med uterom og bebyggelsen for øvrig.

Oppsetting av gjerder tillates ikke. Skillelinjer i form av lave murer tillates.

Byggesøknaden skal inneholde utomhusplan i skala 1:500. Utomhusplanen skal vise overflater, kotehøyder og utemøblering.

Det skal samlet opparbeides minimum 15m^2 lekeplassreal pr. bolig innenfor byggeområdet og U1 i reguleringsplan 32C.

Avfall
B2-3 og B2-5 skal inneholde felles avfallsløsning med nedgravde containere, med mulighet for 3 fraksjoner. Felles avfallsløsning er felles for B2-3, B2-4, B2-5 og B2-6. Det skal legges til rette for tømming av nedgravde containere fra f_G1.
Plass for nedgravde containere skal opparbeides med belysning og fast dekke.

Parkering
Det skal opparbeides 1,4 parkeringsplasser pr. bolig for alle boliger over 50m^2. For boliger under 50m2 skal det opparbeides 1 parkeringsplass pr. bolig. Det skal tilrettelegges for minimum 1,0 biloppstillingsplass pr. boenhet i parkeringskjeller. Det skal avsettes felles parkeringsplass for besøkende.

For områder med forretning kreves en parkeringsdekning på 2,0 per 100m2 BRA.

Det skal tilrettelegges for at minimum 5 % av biloppstillingsplassene skal kunne tilpasses bevegelseshemmede.

Det skal anlegges minimum 2,0 sykkelparkeringsplasser pr. bolig.

HC-parkeringsplasser for bil tillates etablert i gårdsrom innenfor byggeområdene B2-4 og B2-6.
Atkomst

Bebyggelsen skal ha adkomst som vist med piler på plankartet.

3.2 Næringsbebyggelse N1 og N2
Område N1 og N2 kan nyttes til mindre industrivirksomhet, kontor og lager.
Stor arealkrevende lagervirksomhet og støyintensive virksomheter tillates ikke etablert.
Virksomheter med særlig miljø – eller trafikkulemper tillates ikke etablert.
På område N1 tillates detaljhandel i ett plan inntil 1500 m2. Inntil byggelinje mot formålsgrensen mellom N1 og N2 kan tillates detaljhandel inntil 500m2 på område N2.
Forretningsvirksomhet som forhandler plasskrevende varegrupper (feks motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast, hagesentre) kan tillates innenfor område N1 og N2.

Utnyttelse
Maksimal tillatt BYA er 50 %.
Ved beregning av T-BYA for næringsarealer skal parkering på bakken ikke medtas.

Plassering og høyder
Bebyggelsen skal i hovedsak plasseres i vist byggegrense mot Havnevegen.

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige de kotehøydene som er vist på plankartet. Nødvendige tekniske installasjoner, heishus og overdekket trapperom kan tillates plassert over gesims når disse er utformet i harmoni med bebyggelsen for øvrig og ikke stikker mer enn 1 meter over topp takhøyde.

Utforming
Utomhusområdet som henvender seg ut mot Havnevegen skal gis parkmessig opparbeiding.

Atkomst
Publikumsatkomst som vender mot formålsgrensen mellom N1 og N2 skal være fra denne mellomsonen.

Parkering
Det skal opparbeides minimum 1 parkeringsplass pr. 100m2 bruksareal BRA.
For næringsbebyggelse med kunderelatert aktivitet skal det det opparbeides minimum 1 parkeringsplass pr. 30m2 bruksareal.
Minimum 5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.
Parkering kan ved behov tilrettelegges i parkeringskjeller.

Utomhusplan
Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningsloven, skal det for uteområder knyttet til arealer for detaljhandel innsendes detaljert og høydesatt utomhusplan i målestokk 1:200/1:500.
Det skal dokumenteres et helhetlig program for utforming, materialvalg og farger:

- markering av innganger og varemottak
- skilting i henhold til Malvik kommunes retningslinjer
- utforming av egen avkjørsel til forretningene
- areal for gående, syklende og kjørende
- grøntanlegg, ramper, trapper og støttemurer
- areal for avfallshåndtering
- areal for snøopplag
- snuareal for varetransport
- støyskjermingstiltak

§ 4 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Veg – o_Veg1
Vegareal, merket o_Veg1 på plankartet, skal være offentlig.

Vegarealet skal inndeles i kjøre- og parkeringsareal som vist på plankartet. Veg- og parkeringsareal skal utføres med fast dekke.
Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

o_V1 skal opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen.

4.2 Fortau
Felt o_Fortau skal opparbeides som offentlige fortau med inndeling som vist på plankartet.

Gangarealet skal ha fast dekke som ikke gir for stor friksjon eller nivåforskjeller for rullestolbrukere og personer med ganghjelpemidler.

4.4 Gangveg/gangareal – f_G1
Gangveg, merket f_G1 på plankartet, skal være felles for B2-3, B2-4, B2-5 og B2-6, samt for A1, B2-1 og B2-2 fra reguleringsplan 32C.

Gangarealet skal opparbeides som kjørbar gangveg med minimumsbredde på 3,0 meter, og skal ha ett fast dekke som ikke gir for stor friksjon eller nivåforskjeller for rullestolbrukere og personer med ganghjelpemidler.

Nedgravde avfallscontainere for all boligbebyggelse innenfor planområdet tillates plassert med tømming fra gangarealet.

4.5 Parkeringsplasser – f_P2, f_P3, f_P4, f_P5, f_P6 og f_P7
f_P2 skal opparbeides som nedkjøring til parkeringsanlegg og er felles for all bebyggelsen innenfor, B2-3 og B2-4, B2-5 og B2-6, samt for B2-1 og B2-2 fra reguleringsplan 32C.

f_P3 og f_P6 skal være felles parkering for beboere og besøkende i B2-3 og B2-4, samt for B2-1 og B2-2 fra reguleringsplan 32C.

f_P4 og f_P7 skal være felles parkering for beboere og besøkende i B2-3. B2-4, B2-5 og B2-6.

Under terreng innenfor f_P3 og f_P4 tillates det etablert garasjeanlegg for bil.

f_P5 skal opparbeides som nedkjøring til parkeringsanlegg og er felles for all bebyggelse innenfor B2-3 og B2-4, B2-5 og B2-6, samt for B2-1 og B2-2 fra reguleringsplan 32C.

Opparbeidelse eller utnyttelse av f_P3 og f_P4 som sperrer for nød-, nyttekjøring inn på gangareal (f_G1) tillates ikke.

4.6 Brann- og redningstjenestens radiokommunikasjon
For å sikre brann- og redningstjenestens radiokommunikasjon, må det i byggverk uten innvendig radiodekning og hvor det kan bli behov for røykdykking, tilrettelegges med teknisk installasjon slik at brann- og redningstjenesten kan benytte eget samband.

§ 5 MILJØ, NATUR OG GRUNNFORHOLD

5.1 Forurenset masse
Det skal utføres kontroll, med tanke på forurensning av oppgravde masser i forbindelse med byggearbeider. Gjennomføringen av denne kontrollen skal beskrives i tiltaksplaner som godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse i de respektive utbyggingsområdene kan gis.

Underveis i gravearbeidet må farge og lukt på masser vurderes og masser som antas å inneholde forhøyede verdier må lagres separat. All masse som mellomlagres må også sikres med tanke på avrenning.

I områder hvor forurenset grunn er påvist må det lages tiltaksplaner for videre håndtering av disse massene som skal godkjennes av kommunen.

5.2 Flomsikring
Deler av planområdet ligger på elveavsetninger. Igangsettingstillatelse kan ikke gis før flomsikkerhet for planområdet er dokumentert i henhold til NVEs tekniske forskrift og retningslinjer 1-2008. Eventuelle nødvendige tiltak må også utføres før igangsettingstillatelse kan gis.

5.3 Kvikkleire
I NGI rapport datert 31.09.09 opplyses det om en kvikkleireforekomst ca. 550 m nordøst for planområdet. Igangsettingstillatelse kan ikke gis før sikkerhet for planområdet i forhold til kvikkleireforekomst omtalt i denne NGI-rapporten er avklart i forhold til rette fagmyndighet. Eventuelle nødvendige tiltak må også utføres før igangsettingstillatelse kan gis.

5.4 Geotekniske vurderinger
Anbefalingene i Rambølls notat nr. G not 01-6080413 datert 10.09.09 må følges.

5.5 Geologiske undersøkelser
Det kreves geologiske undersøkelser/utredninger av byggeområdene før utbygging for det enkelte område kan iverksettes. Undersøkelse/utredning skal utføres av godkjent firma med ansvarsrett for dette fagområdet.

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Utomhusområder
Utomhusområder for boligbebyggelsen skal være opparbeidet før tilgrensende boligbebyggelse kan tas i bruk. Utomhusområdene skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan.

6.2 Havnivåstigning
Før det kan gis igangsettingstillatelse for byggetiltak etter plan- og bygningslovens (PBL2008) §20-1 innenfor de enkelte byggeområdene må det gjøres vurderinger innenfor fagområde havnivåstigning som kan dokumentere sikkerhet mot havnivåstigning og avbøtende tiltak som må gjøres for å dempe risiko.

6.3 Støysikring
Planområdet må støysikres i henhold til Miljøverndepartementets veileder T-1442 og anbefalinger gjort av Cowi i rapport datert 18.06.2012.

Boligene må enten støyskjermes eller bygges slik at soverom ligger på stille side. Alle støyskjermingstiltak må være gjennomført for brukstillatelse kan gis.

6.4 Ferdigstilling av fortau
Fortau skal ferdigstilles samtidig med ny kjøreveg (o_Veg1).

6.5 Ferdigstilling av gangareal
Felles gangareal (f_G1) skal ferdigstilles før brukstillatelse for tilstøtende boliger kan gis etappevis.

6.6 Ferdigattest for byggetiltak B2-3 og B2-4
Det kan ikke gis ferdigattest for byggetiltak etter plan- og bygningslovens (PBL2008) §20-1 innenfor B2-3 eller B2-4 før f_P2 er etablert.

6.7 Ferdigattest for byggetiltak B2-3 og B2-4
Det kan ikke gis ferdigattest for byggetiltak etter plan- og bygningslovens (PBL2008) §20-1 innenfor B2-3 eller B2-4 før f_P3 og f_P6 er etablert.

6.8 Ferdigattest for byggetiltak B2-5 og B2-6
Det kan ikke gis ferdigattest for byggetiltak etter plan- og bygningslovens (PBL2008) §20-1 innenfor B2-5 eller B2-6 før f_P4 og f_P7 er etablert.

6.9 Ferdigattest for byggetiltak B2-5 og B2-6
Det kan ikke gis ferdigattest for byggetiltak etter plan- og bygningslovens (PBL2008) §20-1 innenfor B2-5 eller B2-6 før f_P5 er etablert.

6.10 Vannbåren varme
Utbygging innenfor reguleringsplanen skal ha vannbåren oppvarming. Valg av energiløsning til oppvarming må være i samsvar med TEK 10.

6.11 Mobilitetsplan
I forbindelse med etablering av næringsbebyggelsen på N1 og N2 skal det utarbeides en mobilitetsplan ih.t. *Kommuneplanens arealdel 2010-2021, Kapittel 2.8 - Mobilitetsplan og ABC-planlegging*.

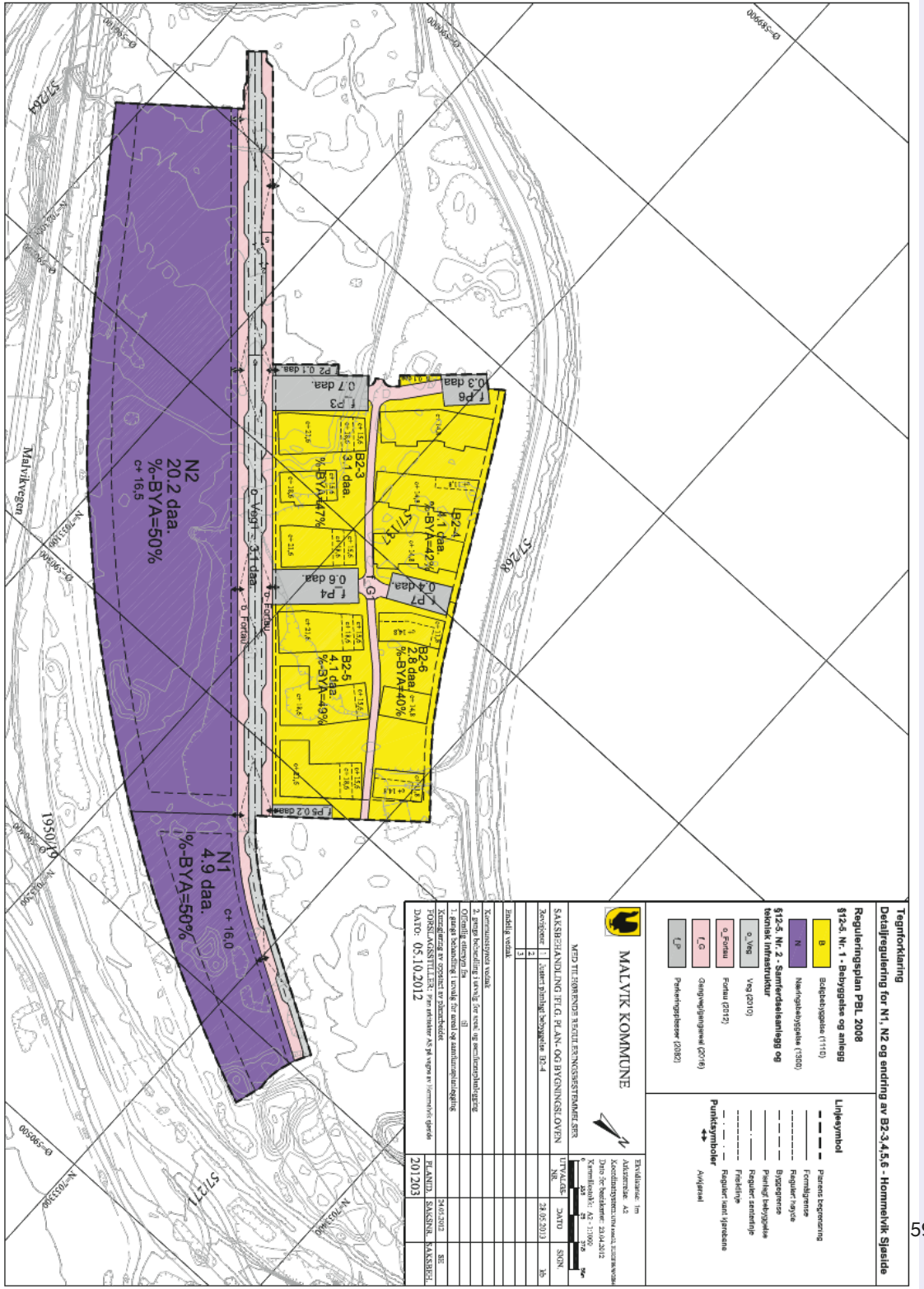
6.12 Geotekniske undersøkelser
Stabilitetsforholdene for ny utbygging skal kontrolleres i byggetiden ved bl.a. poretrykksmålinger.

6.13 Felles uteoppholdsareal
Felles uteoppholdsareal i reguleringsplan 32C (U1) skal være ferdigstilt iht. godkjent utomhusplan før brukstillatelse for boligbebyggelsen (B2-3, -4, -5 og -6) kan gis etappevis.

6.14 Bølgebryter/jeteè i reguleringsplan 32C
Innenfor reguleringsplan 32C sitt planområdet, langs med F1, skal nødvendig bølgebryter/sjetè være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for byggetiltak kan gis.

6.15 Farlige stoffer
Dersom det er planer om å benytte/lagre farlige stoffer, må arealmessige begrensninger rundt utstyr og anlegg fastsettes på bakgrunn av en risikovurdering, jf. Forskrift om håndtering av farlige stoff.

6.16 Universell utforming
Planområdet skal tilrettelegges og bygges ut på en slik måte at det gir mulighet for alle mennesker å bruke det på en likestilt måte i henhold til gjeldende lovverk og forskrifter.



MALVIK KOMMUNE
Areal og samfunnsplanlegging

TRH UTVIKLING AS
Mellomila 91C
7018 TRONDHEIM

Att. Roger Holmgren

Delegert sak 232/17

Deres ref:	Vår ref	Saksbehandler	Dato
	2015/657-37	Anders Saksvik, tlf.:73972085	26.06.2017

Ferdigattest

Eiendom:	Gnr. 57, Bnr. 379
Adresse:	Havnevegen 205, 207, 209, 211, 213, 215, 217, 223, 225, 227, 229, 231, 237, 239, 241, 243, 245, 247 og 249 (B2-3), 7550 HOMMELVIK
Tiltak:	Lamellhus i 4-5 etasjer og parkeringskjeller
Tillatelse til tiltak:	Delegert sak 199/15 datert 19. mai 2015 og 160/16 datert 29. september av 2016
Tiltakshaver:	Hommelvik Sjøside Bolig AS
Søker:	TRH UTVIKLING AS

Vedtak

Malvik kommune viser til søknad om ferdigattest for Lamellhus M, N, O (64 leiligheter) og parkeringskjeller.

Søknaden godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10.

Klagerett
Du kan påklage vedtaket i henhold til plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens kapittel VI. Klagefristen er 3 uker etter at du mottok vedtaket. Klagen må være skriftlig og skal rettes til Malvik kommune.

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Bank
Postboks 140, 7551 HOMMELVIK	Torggata 7	73972000	4218.07.50309
E-post:		**Telefaks**	**Org.nr**
postmottak@malvik.kommune.no	www.malvik.kommune.no	73972001	971035560

Dokumentasjon
Søknad og dokumentasjon mottatt 22. juni 2017 ligger til grunn for vedtaket.

Med hilsen

Svein Stræte rådgiver byggesak	Anders Saksvik rådgiver byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og kan være uten underskrift.

Kopi:
HOMMELVIK SJØSIDE BOLIG AS Strømheim Malvikvegen 1233 7550 HOMMELVIK

MALVIK KOMMUNE

SITUASJONSKART

Gnr/Bnr: 57/379
Adresse: Havnevegen 227

Målestokk: 1:1000
Dato: 13.12.2024



VEDTEKTER

FOR

SAMEIET HOMMELVIK SJØSIDE HAVNEVEGEN

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

Første gang vedtatt: 10.10.2016
Revidert og vedtatt: 28.03.2023

INNLEDENDE BESTEMMELSER

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er: Sameiet Hommelvik Sjøside Havnevegen.

Sameiet omfatter eiendommen: gnr. 57, bnr. 379 i Malvik kommune.
Sameiet omfatter tre bygg benevnt som M, N og O.

Eiendommens adresse er:
Havnevegen 205-217 (bygg O), 223-231 (bygg N), 237-249 (bygg M)

Sameiet er iht. seksjonsbegjæring oppdelt i 64 seksjoner.
Seksjonene er seksjonert til boligformål.

Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens BRA fra tegning.
Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.
Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal.

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

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

Eier av hver seksjon har eksklusiv bruksrett til sin seksjon – hoveddel og eventuelle tilleggsdeler - i henhold til tinglyst seksjonsbegjæring.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjonsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet, samt de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.
Årsmøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.
Det er pliktig medlemskap i områdets velforeningen/realsameie.

§ 2 PARKERING

Parkeringskjelleren gnr 57, bnr 381 er fradelt som egen eiendom (anleggseiendom).
Den enkelte seksjonseier vil eie en andelsmessig del av denne parkeringskjelleren. Dette organiseres ved at den enkelte bruksenhet får tinglyst en forholdsmessig eierandel for de fellesareal de skal ha rettigheter til.

Alle boligseksjoner gis rett til og eierskap av 1 p plass og 1 bod hver på denne eiendommen. Eierandelen til p kjelleren tinglyses på matrikkelen til den som skal ha rettigheten. Parkeringskjelleren utgjør etter dette et tingsrettslig sameie, Sameiet Hommelvik Sjøside Parkeringskjeller. Forhold vedrørende p kjelleren er regulert i dette sameiets vedtekter.

§ 3 ANDRE FORHOLD

Sameiet har iht. tinglyst erklæring rett til adgang til teknisk rom som ligger under eiendommen Sameiet Hommelvik Sjøside Sandfjæra, gnr. 57, bnr. 371 i Malvik kommune. Videre har sameiet tinglyst adkomstrett i gnr. 57, bnr. 381 til p-kjeller via heis og trappeareal. Sameiet plikter å betale sin andel av drift og vedlikehold av dette.

Ingen seksjonseiere kan benytte fellesareal som naturlig flukter til den enkelte seksjon på en slik måte at det er til sjenanse for andre. På bakgrunn av dette skal alle inngrep som innebærer graving eller beplantning avklares med sameiets styret.

§ 4 EIERFORHOLD

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

Den enkelte seksjonseier står fritt til å selge til den han eller hun måtte ønske. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

§ 5 HEFTELSESFORM

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 6 RÅDERETT

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

Boligen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.
Salg og utleie skal varsles styret slik at man har kontroll på hvem som bor i sameiet til enhver tid, dette av sikkerhetsmessige hensyn.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonene. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt mellom seksjonseierne.
Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke – uten årsmøtets skriftlige godkjennelse brukes til ervervs – eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige seksjonseierne/boligenheten. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

§ 7 OM ÅRSMØTET OG INNKALLING

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.
Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Saksliste skal medfølge innkallingen.
Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

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

§ 8 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Regnskap for foregående kalenderår i revidert stand
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 9 STEMMERETTSREGLER

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

§ 10 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

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

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

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

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

Det skal føres protokoll fra årsmøtet. Møtelederen og minst en av de fremmøtte skal velges til å signere protokollen.

§ 11 GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

§ 12 STYRET

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

Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Styrets leder velges særskilt. Styreleder og styremedlemmer velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år.
Ved første styrevalg velges to styremedlemmer for ett år, dette for å sikre kontinuitet i styret.
Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Noen av medlemmene som velges inn i sameiets styre må også påregne å bli valgt inn i styret i Sameiet Hommelvik Sjøside Parkeringskjeller. Det henvises til dette sameiets vedtekter, § 10.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel. Dersom styrets leder avhender sin seksjon eller har annen gyldig grunn for å fratre sitt verv, velger styret selv ny leder blant styremedlemmene. Den nye styrelederen vil fungere i vervet frem til neste ordinære årsmøte.

Årsmøte kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne et medlem av styret.

§ 13 STYRETS KOMPETANSE

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

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

Årsmøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.
Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 14 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene.
Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 15 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter esl. §§38 og 39.

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

§ 16 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

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

§ 17 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Revisor skal være statsautorisert eller registrert.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 18 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.
Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.
Med 2/3 flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.
Forretningsfører har anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon/registrering av eierskifte i forbindelse med salg.

§ 19 FORSIKRING

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

Om en seksjonseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne eieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis. Seksjonseier har også ansvar for skader påført av leietakere og/eller besøkende til seksjonen.

§ 20 VEDLIKEHOLD

Seksjonseieren skal vedlikeholde seksjonen slik at skader på fellesarealene og andre seksjoner forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder dører og vinduer, samt andre rom som hører under seksjonen påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier.
Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og elektriske ledninger til og med seksjonens sikrings boks. I tillegg vil også de berørte seksjonseiere ha felles vedlikeholdsplikt for den umiddelbart tilstøtende innvendig gang som blir gjort om til fellesareal ved en slik reseksjonering som er omtalt § 1 sjette avsnitt ovenfor. Kostnadene ved slikt vedlikehold skal dekkes likt av to berørte seksjonseierne.

Det ytre vedlikehold av bygningene og av alle felles rom, anlegg og utstyr skal besørges og bekostes av sameiet.

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

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

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

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

Det påhviler seksjonseierne rett og plikt til bruk og vedlikehold av fellesareal, kjøre- og gangveier, lekeplasser, veibelysning samt de vann- og avløpsledninger som ikke er offentlige. Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

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

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

§ 21 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og utvendige dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter vedtak i årsmøtet.

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

§ 22 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Sameiets felleskostnader – alle driftskostnader som ikke kan relateres direkte til noen seksjon – skal dekkes av seksjonseierne og fordeles iht. den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysning av seksjoneringen med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

På grunnlag av årsbudsjett skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader.
Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.
Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

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

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

§ 23 AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

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

§ 24 MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

Dersom seksjonseieren ikke oppfyller sine plikter etter lov og vedtekter, og dette skyldes uaktsomhet fra seksjonseiers side, vil seksjonseieren kunne bli erstatningsansvarlig for det tap som oppstår på grunn av misligholdet. Dette gjelder likevel ikke dersom seksjonseieren kan godtgjøre at misligholdet skyldes hindring utenfor hans kontroll og det ikke er rimelig at seksjonseieren oppdaget eller forhindret denne hindringen.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. Lov om eierseksjoner §39.

§ 25 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

§ 26 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.

§27 PROSJEKTET HOMMELVIK SJØSIDE

Inntil utbyggingsprosjektet " Hommelvik sjøside " er ferdig utbygget er sameiet forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, Hommelvik sjøside bolig AS, evt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med selgers planer og med de endringene som evt blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la selger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesareal midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygg, Hommelvik sjøside bolig AS, er ellers utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelsen bortfaller uten behandling i årsmøtet når utomhusanlegg, anleggseiendom og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i prosjektet.

§28 ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

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

Den enkelte seksjonseier kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd, og dermed motta all kommunikasjon per ordinær post. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET HOMMELVIK SJØSIDE HAVNEVEGEN

Vedtatt: 10.10.2016

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker samt vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. Husordensreglene har til hensikt å skape gode naboforhold.

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

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

VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT
Seksjonseier skal på egen kostnad innenfor seksjonen og i ytre rom som tilhører denne, besørge forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom seksjonen skal utskiftes/vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer. De som evt. disponerer veranda skal sørge for å holde sluk fri for løv/skitt samt sørge for at den ikke tettes av is på vinters tid.

BRUK AV LEILIGHETEN
Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i seksjonen.
Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.
På grunn av stor brannfare og av hensyn til sjenerende røyk og lukt, er bruk av kullgrill på terrasse forbudt.

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

PARKERING
Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse, eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet.

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

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

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

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.
Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer!
Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, parabolantenner, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

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

Budsjett 2025

Sameiet Hommelvik Sjøside Havnevegen
Alle beløp i NOK

	Budsjett			Virkelig	
	2025	2024	%	Regnskap pr august	Regnskap 2023
Oppstartsinntekter	0	0	0,0	11 000	11 000
Felleskostnader	2 322 255	2 097 500	10,7	1 398 561	1 779 462
Leieinntekter	156 315	148 360	5,4	98 904	151 411
Energi	0	0	0,0	21 667	32 500
Fjernvarme	1 000 000	1 100 000	-9,1	784 136	863 486
Inntekter Fellesavtale TV og bredbånd	369 410	361 000	2,3	240 760	334 152
Sum inntekter	**3 847 980**	**3 706 860**	**3,8**	**2 555 028**	**3 172 011**
Diverse lønn og andre godtgjørelser	68 460	57 050	20,0	0	57 050
Revisjonshonorar	14 200	13 050	8,8	13 260	12 610
Forretningsførerhonorar	93 000	89 800	3,6	67 356	86 853
Andre honorarer og kontingenter	118 500	112 000	5,8	109 983	122 124
Kommunale avgifter og renovasjon	1 024 445	880 800	16,3	577 571	766 590
Administrasjons- og møteutgifter	9 000	9 000	0,0	2 543	2 415
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg	132 000	132 000	0,0	199 177	143 414
Vakthold/ alarm/ internkontroll	28 000	26 500	5,7	15 915	20 337
Vaktmestertjenester/ vedlikehold grøntarealer	234 050	220 000	6,4	147 130	208 200
Felleskostnader	156 315	148 360	5,4	111 267	146 616
Vedlikehold/ drift	159 000	134 000	18,7	62 949	182 168
Energikostnader	113 600	102 400	10,9	74 615	95 808
Fjernvarme	1 000 000	1 100 000	-9,1	442 639	863 486
Fellesavtale TV og bredbånd	369 410	361 000	2,3	240 128	360 190
Forsikring	220 000	214 400	2,6	123 048	183 649
Avsetning framtidig vedlikehold	100 000	100 000	0,0	82 981	114 910
Gebyr og bankomkostninger	8 000	6 500	23,1	2 546	10 488
Sum driftskostnader	**3 847 980**	**3 706 860**	**3,8**	**2 273 109**	**3 376 908**
Driftsresultat	**0**	**0**	**0,0**	**281 919**	**-204 898**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter	0	0	0,0	16 759	49 189
Finansresultat	**0**	**0**	**0,0**	**16 759**	**49 189**
Resultat	**0**	**0**	**0,0**	**298 678**	**-155 709**
Overføringer					
Avsatt til annen egenkapital	0	0	0,0	0	-139 350
Sum overføringer	**0**	**0**	**0,0**	**0**	**-139 350**

kjeldsberg

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Hommelvik Sjøside Havnevegen

Tid: **02.04.2025 kl. 17:00**
Sted: **Bruket Kulturhus i Hommelvik**

Til behandling foreligger:

Sak:

1. Konstituering

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

2. Styrets årsmelding

Følger vedlagt

3. Årsregnskap 2024

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

4. Godkjenning av styrets honorar for perioden 2024-2025

Det er avsatt 50.000,- til styrehonorar for perioden 2024-2025

kjeldsberg

5. Valg

Sameiet skal ha et styre med 3 – 5 medlemmer.
Styret skal bestå av en leder og inntil fire andre medlemmer. Det kan i tillegg velges to varamedlemmer til styret.
Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Styrets leder velges særskilt. Styreleder og styremedlemmer velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år.

Verv	Navn	Periode	
Styreleder for 2 år	Silje Bjordal	2023-2025	På valg
Styremedlem for 2 år	Knut Antonsen	2023-2025	På valg
Styremedlem for 2 år	Maren Hammer Ness	2023-2025	På valg
Styremedlem for 2 år	Alma Johanne Fossen	2024-2026	
Styremedlem for 2 år	Asbjørn Kjevik	2024-2026	
Varamedlem for 1 år	Anja Paulsen	2024-2025	På valg
Valgkomitè	Geir Schultz Hansen	2024-2025	På valg

Årsmøtet kan bare ta beslutning om saker som er angitt i denne innkallingen. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

Bare seksjonseiere eller personer med fullmakt fra seksjonseiere har stemmerett i årsmøtet.
Dersom samboer/ektefelle ikke er registrert som medeier må det medbringes fullmakt fra eier.
Hver seksjon har én stemme i årsmøtet.

Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av boligseksjoner, styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg i årsmøtet.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Valgene foregår ved håndsopprekking hvis ikke årsmøte ved de enkelte valg bestemmer skriftlig avstemming.

Med vennlig hilsen
styret i Sameiet Hommelvik Sjøside Havnevegen

kjeldsberg

FULLMAKT

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

Fullmakten leveres møteleder før oppstart av møtet.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER:

Navn eier: _____

Fødselsdato: _____

Adresse: _____

Leilighetsnummer: _____

Gir herved fullmakt til:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Til å møte og stemme på mine/våre vegne i ordinært årsmøte for
Sameiet Hommelvik Sjøside Havnevegen

_____ _____

Sted/Dato Eiers underskrift

Årsmelding for 2025

Sameiet Hommelvik sjøside Havnevegen

Styret har i perioden bestått av

Styreleder:	Silje Bjordal
Styremedlem:	Asbjørn Johan Kjevik Knut Antonsen Maren Hammer Ness Alma Johanne Fossen
Varamedlem:	Anja Paulsen

Styremøter
I løpet av 2024 har styret hatt 9 styremøter.

Styret har fokusert på følgende forhold i 2024:
Året som har gått har vært preget av viktige tiltak og oppgraderinger som har bidratt til både vedlikehold og forbedring av sameiets bygningsmasse og drift. Her er en oppsummering av de viktigste aktivitetene og endringene som har funnet sted:

1. Vedlikehold på sameiets eiendom

Vi har gjennomført både større og mindre vedlikeholdsarbeider på sameiets eiendom, som har vært nødvendige for å opprettholde bygningens tilstand og funksjonalitet. Dette har inkludert:

- Utbedring av vannlekkasjer: Arbeidet har blitt utført for å forhindre videre skader på bygningens konstruksjon og sikre et tørt innemiljø.
- Utbedring av balkongverk: en balkong har fått nødvendige reparasjoner.
- Utskifting av fasadeplate.

2. Vedlikehold av tekniske anlegg

Flere viktige vedlikeholdstiltak er også gjennomført på våre tekniske anlegg:

- Serviceavtaler for sprinkleranlegg, varme- og sanitæranlegg er opprettholdt og fulgt opp.
- Årlig sprinklerkontroll: Sprinkleranlegget ble kontrollert i september 2024 av Sprinkler Midt-Norge for å sikre at systemet er i forskriftsmessig stand og fungerer som det skal.

- Heiskontroll, service og reparasjoner er gjennomført, med blant annet bytte av frekvensomformer på en av heisene. Det har blitt utført for å sikre funksjon av heisene.
- Skifte av sylinder på hovedinngangsdør og bytte av flere låskasser
- Samsvarserklæring for elektrisk anlegg: I 2024 ble samsvarserklæringer for EL-anlegget for hver leilighet levert fra utbygger og Kodumaja, etter gjentatte purringer. Dette har vært et viktig steg for å sikre at vi har dokumentasjon på at alle elektriske anlegg i leilighetene er i forskriftsmessig stand.
- Utskifting av belysning i svalgangene og på fasaden: flere lysarmaturene i svalgangene og på fasaden ble skiftet i 2024 etter problemer med defekt styring.

3. Reforhandling av prisavtale for fjernvarme

Det ble satt ned en forhandlingsgruppe i samarbeid med de andre sameiene og Malvik kommune som i 2024 har reforhandlet frem en bedre prisavtale for fjernvarme med Nordenergi.

Det ble forhandlet frem en ny prismodell som gjelder fra 1. november 2024 til 30. oktober 2025, der prisen nå vil i større grad være koblet til den lokale strømprisen.

- Endringer i prisberegning:
    - SSB-indeks for elektrisk energi vektes nå med 50% (tidligere 100%). Den andre 50% av prisen er basert på måneds-spotpris for strøm i NO3 (uten mva) + 47 øre, som reflekterer forskjellen mellom strømpris og SSB-indeks fra 2014.
    - Dette gir en tettere kobling til den lokale strømprisen og en økt rabatt ved lav strømpris, men også høyere pris dersom strømprisen er høy.

4. Endring i renovasjonsløsning

Innherred Renovasjon gjorde i 2024 en endring i renovasjonsløsningen som påvirket vårt sameie. Endringen er tilpasset de nye reglene for kildesortering:

- Utdeling av matavfallsposer: Styret vil årlig dele ut 3 ruller med poser per boenhet for matavfall. De som har behov for flere kan hente poser på gjenvinningsstasjonen til Innherred Renovasjon.
- Ny sorteringsregel: I tråd med de nye reglene for kildesortering har vi fått egne containere for plastavfall. Dette er et viktig tiltak for å tilpasse oss de nasjonale og lokale kravene for økt sortering og resirkulering.

5. Ny løsning for åpning av garasjeportene

I oktober 2024 ble en ny løsning for åpning av garasjeportene i parkeringskjelleren tatt i bruk. Denne løsningen gir beboerne muligheten til å åpne garasjeportene via en app, som gir en mer effektiv og moderne tilgangsløsning, i tillegg til oppringing fra mobil og bruk av fjernkontroll.

6. Reklamasjoner

Ett av av de to siste reklamasjonspunktene er nå lukket. Nedsynkingen av trappen mellom M-bygg og N-bygg er nå utbedret ved at det er bygd på et nytt trinn på toppen av trappa. Dette fremstår som en god løsning.

7. Endringer i vaktmestertjenester

Helges Vaktmestertjenester, som har levert vaktmestertjenester til sameiene ved Hommelvik Sjøside, ble kjøpt opp og overtatt av nye eiere fra og med 1. januar 2025. I forbindelse med dette har det blitt foretatt en prisøkning på deres tjenester, samt innført et vaktgebyr ved kontakt med vakttelefonen. Hver enkelt beboer vil nå måtte betale for de tjenestene de bestiller fra vaktmester.

8. Fremtidige tiltak

I tiden som kommer vil styret ha et spesielt fokus på vedlikehold av sameiets bygningsmasse. Blant de planlagte tiltakene finner vi:

- Følge opp siste reklamasjonspunkt mot utbygger. Nå gjenstår bare ett punkt, det gjelder plassering av utvendig sprinkler i noen svalganger i M-bygg og O-bygg. Det er planlagt utbedret i mars 2025.
- Følge opp utbedring av lekkasjer.
- Styret vil i samarbeid med de andre sameiene undersøke potensielle tilskuddsordninger som kan bidra til å redusere kostnader knyttet til oppvarming, som f.eks tilskuddsordning for nærvarme.
- Vedlikehold av dørkarmer og vinduer. Det er behov for punktutbedring av enkelte dørkarmer og utvendingen vinduskarmer i sameiet.
- Utbedring av dørkikkerter: Dørkikkerter som ikke er godkjente vil bli utbedret for å sikre at alle enheter er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder. Dette ble ikke gjennomført i 2024 som planlagt.
- Langsiktig vedlikehold av bygningsmassen: Etter hvert som tiden går, vil det bli et høyere behov for vedlikehold av bygningsmassen. I den forbindelse vil styret vurdere å anskaffe vedlikeholdsplan (Properly).

Malvik, den 06.03.2025

Styret i Sameiet Hommelvik Sjøside Havnevegen

BankID Signing
Knut Antonsen
2025-02-10

BankID Signing
Alma Johanne Fossen
2025-02-10

BankID Signing
Maren Hammer Ness
2025-02-16

BankID Signing
Asbjørn Johan Kjevik
2025-02-25

BankID Signing
Silje Bjørdal
2025-02-26

Sameiet Hommelvik Sjøside Havnevegen 2024

kjeldsberg
BOLIGFORVALTNING

Resultatregnskap

Sameiet Hommelvik Sjøside Havnevegen
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Oppstartsinntekter	2	11 000	11 000	0	0
Diverse driftsinntekter	2	17 700	0	0	0
Felleskostnader		2 097 842	1 779 462	2 097 500	2 322 255
Leieinntekter		148 356	151 411	148 360	156 315
Energi		32 500	32 500	0	0
Fjernvarme	3	646 912	863 486	1 100 000	1 000 000
Inntekter Fellesavtale TV og bredbånd		361 140	334 152	361 000	369 410
Sum inntekter		**3 315 450**	**3 172 011**	**3 706 860**	**3 847 980**
Diverse lønn og andre godtgjørelser	4	0	57 050	57 050	68 460
Revisjonshonorar	4	13 260	12 610	13 050	14 200
Forretningsførerhonorar		89 808	86 853	89 800	93 000
Andre honorarer og kontingenter		110 461	122 124	112 000	118 500
Kommunale avgifter og renovasjon	5	934 604	766 590	880 800	1 024 445
Administrasjons- og møteutgifter		4 817	2 415	9 000	9 000
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg	6	268 476	143 414	132 000	132 000
Vakthold/ alarm/ internkontroll		16 756	20 337	26 500	28 000
Vaktmestertjenester/ vedlikehold grøntarealer		220 695	208 200	220 000	234 050
Felleskostnader eksternt driftsselskap		148 356	146 616	148 360	156 315
Vedlikehold/ drift	7	213 191	182 168	134 000	159 000
Energikostnader		112 409	95 808	102 400	113 600
Fjernvarme	3	646 912	863 486	1 100 000	1 000 000
Fellesavtale TV og bredbånd		360 192	360 190	361 000	369 410
Forsikring		182 600	183 649	214 400	220 000
Avsetning framtidig vedlikehold	8, 9	128 788	114 910	100 000	100 000
Gebyr og bankomkostninger		12 065	10 488	6 500	8 000
Sum driftskostnader		**3 463 391**	**3 376 908**	**3 706 860**	**3 847 980**
Driftsresultat		**-147 941**	**-204 898**	**0**	**0**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter		69 153	49 189	0	0
Annen finansinntekt		17 016	16 359	0	0
Finansresultat		**86 169**	**65 548**	**0**	**0**
Resultat		**-61 772**	**-139 350**	**0**	**0**
Overføringer					
Overført fra/til annen egenkapital	10	-61 772	-139 350	0	0
Sum overføringer		**-61 772**	**-139 350**	**0**	**0**

Balanse pr 31. desember

Sameiet Hommelvik Sjøside Havnevegen

Alle beløp i NOK

	Note	Pr. 31.12.2024	Pr. 31.12.2023
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Andre fordringer		58 758	65 136
Sum fordringer		**58 758**	**65 136**
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8, 9	2 280 933	2 331 088
Sum omløpsmidler	**11**	**2 339 692**	**2 396 224**
Sum eiendeler		**2 339 692**	**2 396 224**
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	706 285	768 057
Sum opptjent egenkapital		**706 285**	**768 057**
Sum egenkapital		**706 285**	**768 057**
Gjeld			
Vedlikeholdsfond	8, 9	798 961	670 173
Sum avsetninger til vedlikeholdsfond		**798 961**	**670 173**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		270 454	370 274
Forskuddsbetalte felleskostnader		47 012	18 796
Annen kortsiktig gjeld	3	516 980	568 923
Sum kortsiktig gjeld	**11**	**834 446**	**957 993**
Sum gjeld		**1 633 407**	**1 628 166**
Sum egenkapital og gjeld		**2 339 692**	**2 396 224**

TRONDHEIM,
Styret for Sameiet Hommelvik Sjøside Havnevegen

Silje Bjordal
Styrets leder

Asbjørn Johan Kjevik
Styremedlem

Knut Antonsen
Styremedlem

Maren Hammer Ness
Styremedlem

Alma Johanne Fossen
Styremedlem

Sameiet Hommelvik Sjøside Havnevegen
Noter til regnskapet 2024

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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

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

Inntekter
Leieinntekter faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Note 2 Diverse inntekter

Sameiet har inntektsført en gammel avsetning på kostnader til servicerom på kr 17 700.
I tillegg så har det tilkommet oppstarts kapital for en seksjon i 2024 på kr 11 000.

Note 3 Avsetning for avregning fjernvarme 2024

Akonto fakturert fjernvarme 2024	1 100 004
Kostnader fjernvarme 2024	646 912
Sum kortsiktig gjeld til beboerne	**453 092**

Avregning vil bli gjort i 2025.

For å unngå at avregningen påvirker resultatet i regnskapsåret er forventet avregning avsatt, og vises her som (kortsiktig) gjeld til beboerne. Fjernvarmeinntektene blir da på nivå med kostnadene i stedet for det vedtatte budsjettet. Sameiene i Hommelvik fikk til en rabatt/pristaks-avtale med fjernvarmeleverandør Nord Energi i 2023 som har redusert fjernvarmekostnadene vesentlig sammenliknet med tidligere år, og dette vil da komme sameierne til gode i avregningen som vil bli foretatt i 2025.

Note 4 Antall ansatte, godtgjørelser

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 0

Ytelser til ledende personer

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

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

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

Revisor

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

Note 5 Kommunale avgifter og renovasjon

Kommunestyret vedtok 6. november 2023 å belaste et engangsgebyr i 2024, for avsetting av midler til uforutsette hendelser ved gamle deponi. Dette har medført til at kostnad for renovasjon er langt over budsjett i 2024.

Note 6 Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg

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

Ventilasjonsservice	9 674
Serviceavtale sprinkler, varme & sanitær	22 054
Årskontroll elektrisk dørmiljø	11 734
Årskontroll elektriske anlegg	24 750
Bytte av lager på viftemotor vent. anlegg P-kjeller	2 898
Heisservice og periodisk heiskontroll	68 019
Bytte av frekvensomformer på heis	112 689
Heisreparasjoner	16 658
Sum	**268 476**

Note 7 Vedlikehold/drift

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

Utbedring vannlekkasjer	60 810
Leie av lift ifm. utbedring av balkongverk + materiell	19 675
Feilsøk og utskifting av utelys	26 256
Reparasjon av rekkverk, skifte av fasadeplater og driftsmateriell	9 403
Skifte av sylinder på hovedinngang og bytte av låskasser	22 864
Justering av feilinnstilt fjernvarmeautomatikk og skifte av målere	16 418
Bytte av addsecure sender	13 125
Service av pumper	14 053
Filterskifte	28 277
Beplantning	2 310
Sum	**213 191**

Note 8 Andre avsetninger for forpliktelser

	2024	2023
Avsetning til fremtidig vedlikehold 1.1	670 173	555 263
Årets avsetning til vedlikehold	128 788	114 910
Avsetning til fremtidig vedlikehold 31.12	**798 961**	**670 172**

Sameiet har i årsmøte vedtatt å foreta en periodisk avsetning til dekning av fremtidige kostnader til vedlikehold. Midlene er overført til en bundet bankkonto. Opptjente renteinntekter knyttet til denne bankkontoen kan også benyttes til å dekke fremtidige vedlikeholdskostnader og skal da også vises som en økning av vedlikeholdsfondet i regnskapet. Benyttelse av midlene krever vedtak av sameiets styre.

Note 9 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter og lignende omfatter avsetning til fremtidig vedlikehold med kr 798 961.

Note 10 Egenkapital

EK 1.1	768 057
Årets resultat	-61 772
EK 31.12	**706 285**

Note 11 Disponible midler

Disponible midler 1.1.	1 438 231
Årets resultat	-61 772
Endring vedlikeholdsfond	128 788
Årets endring i disponible midler	67 016
Disponible midler 31.12.	**1 505 246**

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Deloitte.

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

+47 73 87 69 00
www.deloitte.no

Til årsmøtet i Sameiet Hommelvik Sjøside Havnevegen

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

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

Etter vår mening

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

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trondheim, 26. februar 2025
Deloitte AS

Mette Estenstad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Uavhengig revisors beretn...ik Sjøside Havnevegen

Name	Date
ESTENSTAD, METTE	2025-02-26

Identification

bankID ESTENSTAD, METTE

SIGNICAT

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

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602062281
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971035560	MALVIK KOMMUNE	Postboks 140, 7551 HOMMELVIK

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
989974718	HOMMELVIK SJØSIDE BOLIG AS		Strømheim, Malvikvegen 1233, 7550 HOMMELVIK

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1663	57	379

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1663	57	379	0	1	44 / 4516	Boligseksjon	Nei	Nei
1663	57	379	0	2	49 / 4516	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	379	0	3	82 / 4516	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	379	0	4	49 / 4516	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	379	0	5	74 / 4516	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	379	0	6	58 / 4516	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	379	0	7	42 / 4516	Boligseksjon	Nei	Nei
1663	57	379	0	8	96 / 4516	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	379	0	9	82 / 4516	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	379	0	10	49 / 4516	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	379	0	11	74 / 4516	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	379	0	12	102 / 4516	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	379	0	13	96 / 4516	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	379	0	14	82 / 4516	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	379	0	15	49 / 4516	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	379	0	16	74 / 4516	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	379	0	17	102 / 4516	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	379	0	18	96 / 4516	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	379	0	19	82 / 4516	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 932757 Tinglyst: 12.10.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/932757/200
Uthentet 2023-07-13 07:53
Side 1 av 19

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/932757/200
Uthentet 2023-07-13 07:53
Side 2 av 19

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/932757/200
Uthentet 2023-07-13 07:53

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1663	57	379	0	20	49 / 4516	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	379	0	21	118 / 4516	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	379	0	22	93 / 4516	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	379	0	23	82 / 4516	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	379	0	24	111 / 4516	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	379	0	25	34 / 4516	Boligseksjon	Nei	Nei
1663	57	379	0	26	49 / 4516	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	379	0	27	49 / 4516	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	379	0	28	49 / 4516	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	379	0	29	55 / 4516	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	379	0	30	40 / 4516	Boligseksjon	Nei	Nei
1663	57	379	0	31	86 / 4516	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	379	0	32	49 / 4516	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	379	0	33	49 / 4516	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	379	0	34	97 / 4516	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	379	0	35	86 / 4516	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	379	0	36	49 / 4516	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	379	0	37	49 / 4516	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	379	0	38	97 / 4516	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	379	0	39	83 / 4516	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	379	0	40	136 / 4516	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	379	0	41	45 / 4516	Boligseksjon	Nei	Nei
1663	57	379	0	42	48 / 4516	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	379	0	43	49 / 4516	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	379	0	44	49 / 4516	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	379	0	45	64 / 4516	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	379	0	46	58 / 4516	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	379	0	47	42 / 4516	Boligseksjon	Nei	Nei
1663	57	379	0	48	97 / 4516	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	379	0	49	49 / 4516	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	379	0	50	49 / 4516	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	379	0	51	64 / 4516	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	379	0	52	102 / 4516	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/932757/200
Uthentet 2023-07-13 07:53

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1663	57	379	0	53	97 / 4516	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	379	0	54	49 / 4516	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	379	0	55	49 / 4516	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	379	0	56	64 / 4516	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	379	0	57	102 / 4516	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	379	0	58	97 / 4516	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	379	0	59	49 / 4516	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	379	0	60	49 / 4516	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	379	0	61	108 / 4516	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	379	0	62	93 / 4516	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	379	0	63	49 / 4516	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	379	0	64	102 / 4516	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Etter lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31

Navn på rekvirent	MALVIK KOMMUNE	Plass for tinglysingsstempel
Adresse	Postboks 140	
Postnr. / Poststed	7551 Hommelvik	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr	971035560	
Ref.nr		

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
1663	Malvik	57	379		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
989 974 718	Hommelvik Sjøside Bolig AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
1	B	44		13	B	96	B	25	B	34		37	B	49	B	49	B	49	B
2	B	49	B	14	B	82	B	26	B	49	B	38	B	97	B	50	B	49	B
3	B	82	B	15	B	49	B	27	B	49	B	39	B	83	B	51	B	64	B
4	B	49	B	16	B	74	B	28	B	49	B	40	B	136	B	52	B	102	B
5	B	74	B	17	B	102	B	29	B	55	B	41	B	45		53	B	97	B
6	B	58	B	18	B	96	B	30	B	40		42	B	48	B	54	B	49	B
7	B	42		19	B	82	B	31	B	86	B	43	B	49	B	55	B	49	B
8	B	96	B	20	B	49	B	32	B	49	B	44	B	49	B	56	B	64	B
9	B	82	B	21	B	118	B	33	B	49	B	45	B	64	b	57	B	102	B
10	B	49	B	22	B	93	B	34	B	97	B	46	B	58	B	58	B	97	B
11	B	74	B	23	B	82	B	35	B	86	B	47	B	42		59	B	49	B
12	B	102	B	24	B	111	B	36	B	49	B	48	B	97	B	60	B	49	B

Sum tellere: 4164 = nevner: 4164

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Utstederens underskrift
26/9-2016	Hommelvik Sjøside Bolig AS v/Odd Stein Kyrkjeeng

Nr. 703034e Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 10-2015 PDF — Side 1 av 4

Kan tinglyses
EiendomsMegler 1 MIDT-NORGE AS
T.Bråtland

Vi bekrefter at nærværende gjengivelse er i overensstemmelse med originalen
EiendomsMegler 1 MIDT-NORGE AS
T.Bråtland

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 365).

Vi bekrefter at nærværende gjengir er identisk med originalen
EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS
T. Bråtland

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Hommelvik 26/9-2016		

Kan tinglyses
EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS
T. Bråtland

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/932757/200
Uthentet 2023-07-13 07:53

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato | Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Kommune
57	379			MALVIK

Dato | Stempel og underskrift

6/10-16

MALVIK KOMMUNE
7550 HOMMELVIK

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer .

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiernøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato | Utstederens underskrift

26/9-2016

Hommelvik Sjøside Bolig AS v/Oddstein Rygg

Nr. 703034e Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 10-2015 PDF
Side 3 av 4

Vi bekrefter at nærværende gjengivelse er identisk med originalen
EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS
T. Bratland

Kan tinglyses
EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS
T. Bratland

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
1663	Malvik	57	379		

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
61	B	108	B	91				121				151				181			
62	B	93	B	92				122				152				182			
63	B	49	B	93				123				153				183			
64	B	102	B	94				124				154				184			
65				95				125				155				185			
66				96				126				156				186			
67				97				127				157				187			
68				98				128				158				188			
69				99				129				159				189			
70				100				130				160				190			
71				101				131				161				191			
72				102				132				162				192			
73				103				133				163				193			
74				104				134				164				194			
75				105				135				165				195			
76				106				136				166				196			
77				107				137				167				197			
78				108				138				168				198			
79				109				139				169				199			
80				110				140				170				200			
81				111				141				171				201			
82				112				142				172				202			
83				113				143				173				203			
84				114				144				174				204			
85				115				145				175				205			
86				116				146				176				206			
87				117				147				177				207			
88				118				148				178				208			
89				119				149				179				209			
90				120				150				180				210			

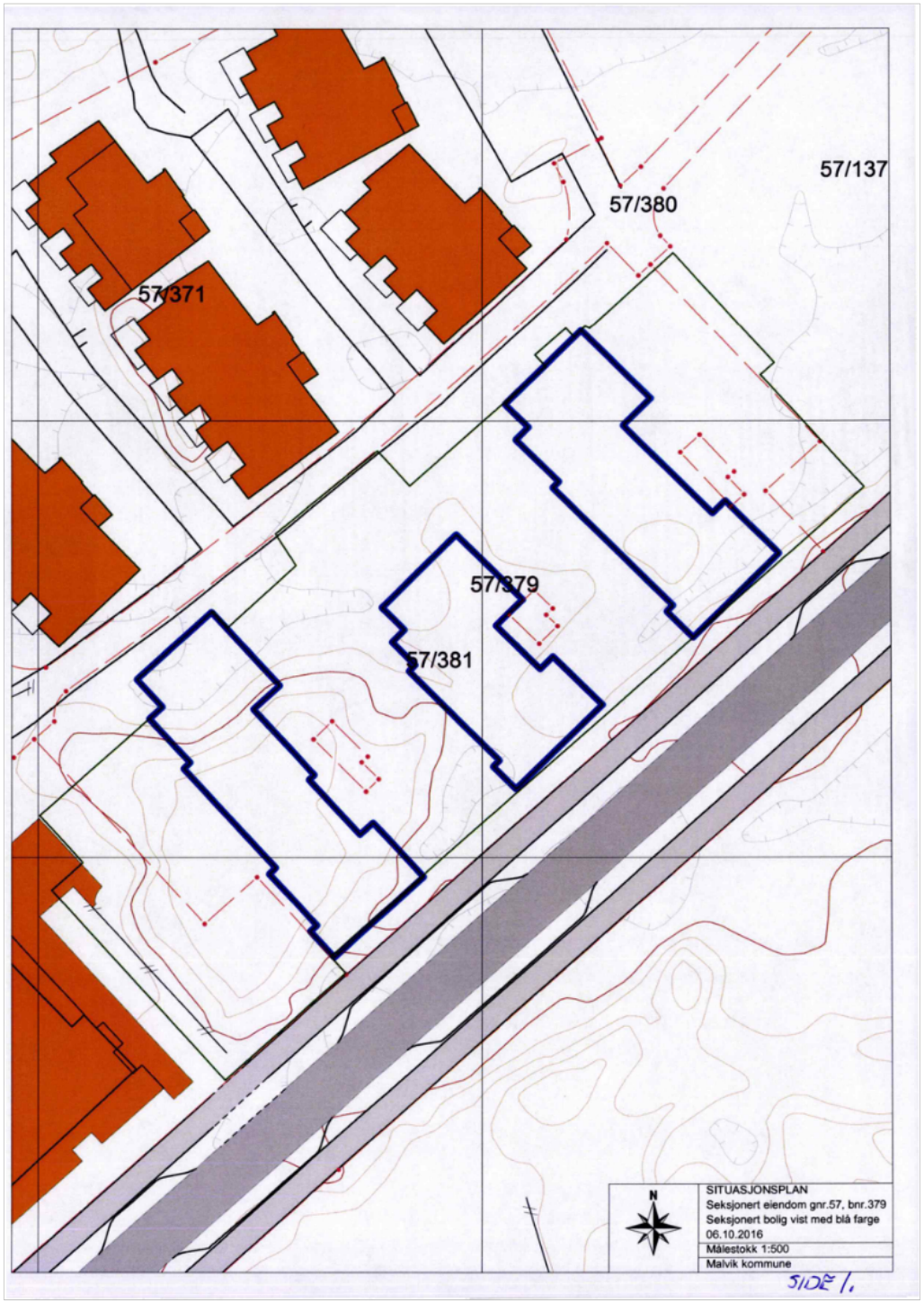
Sum tellere: 4516 = nevner: 4516

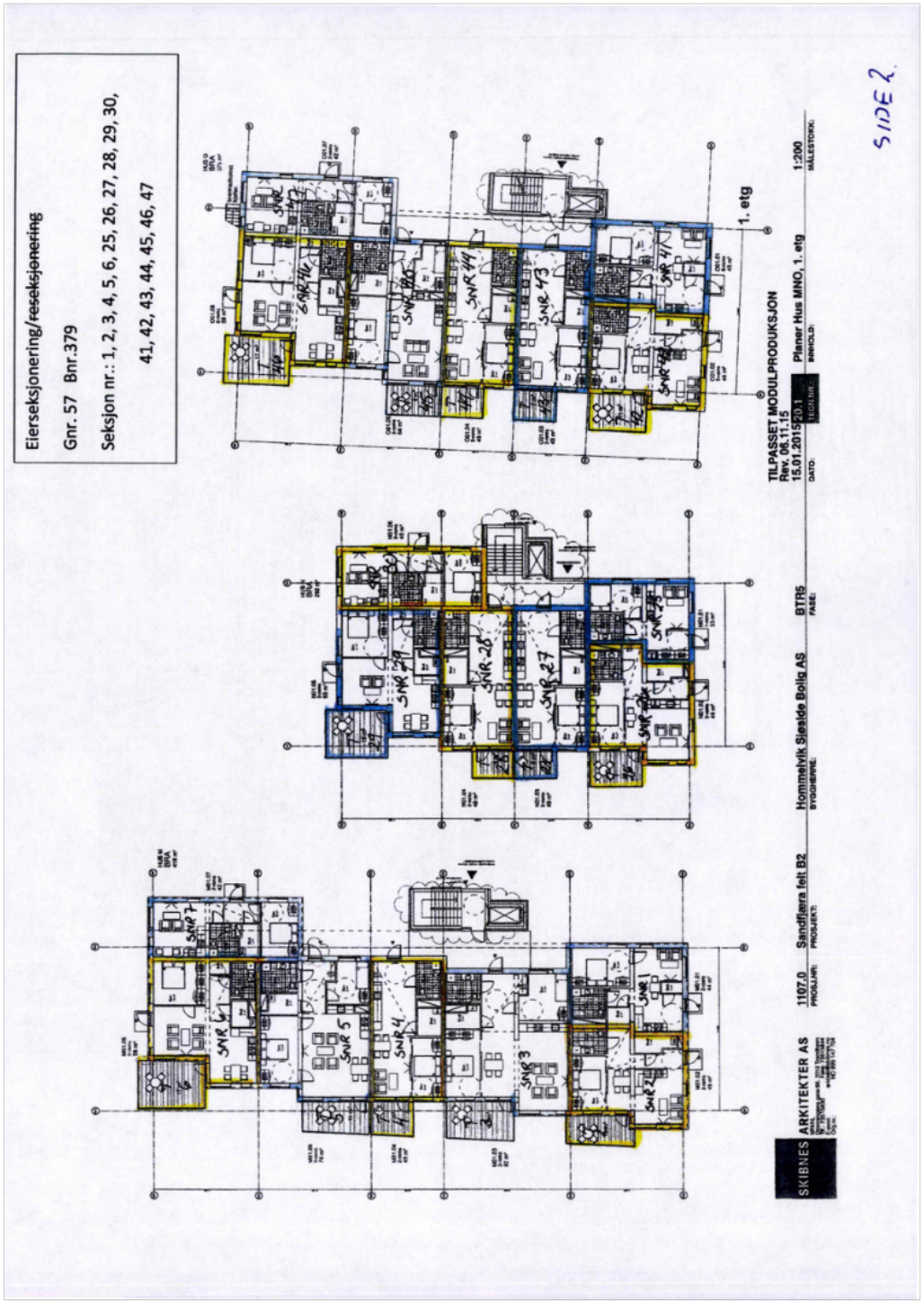
Dato: 26/9-2016 | Utstederens underskrift: Hommelvik Boligutvikling AS v/Odd Johan Kragg

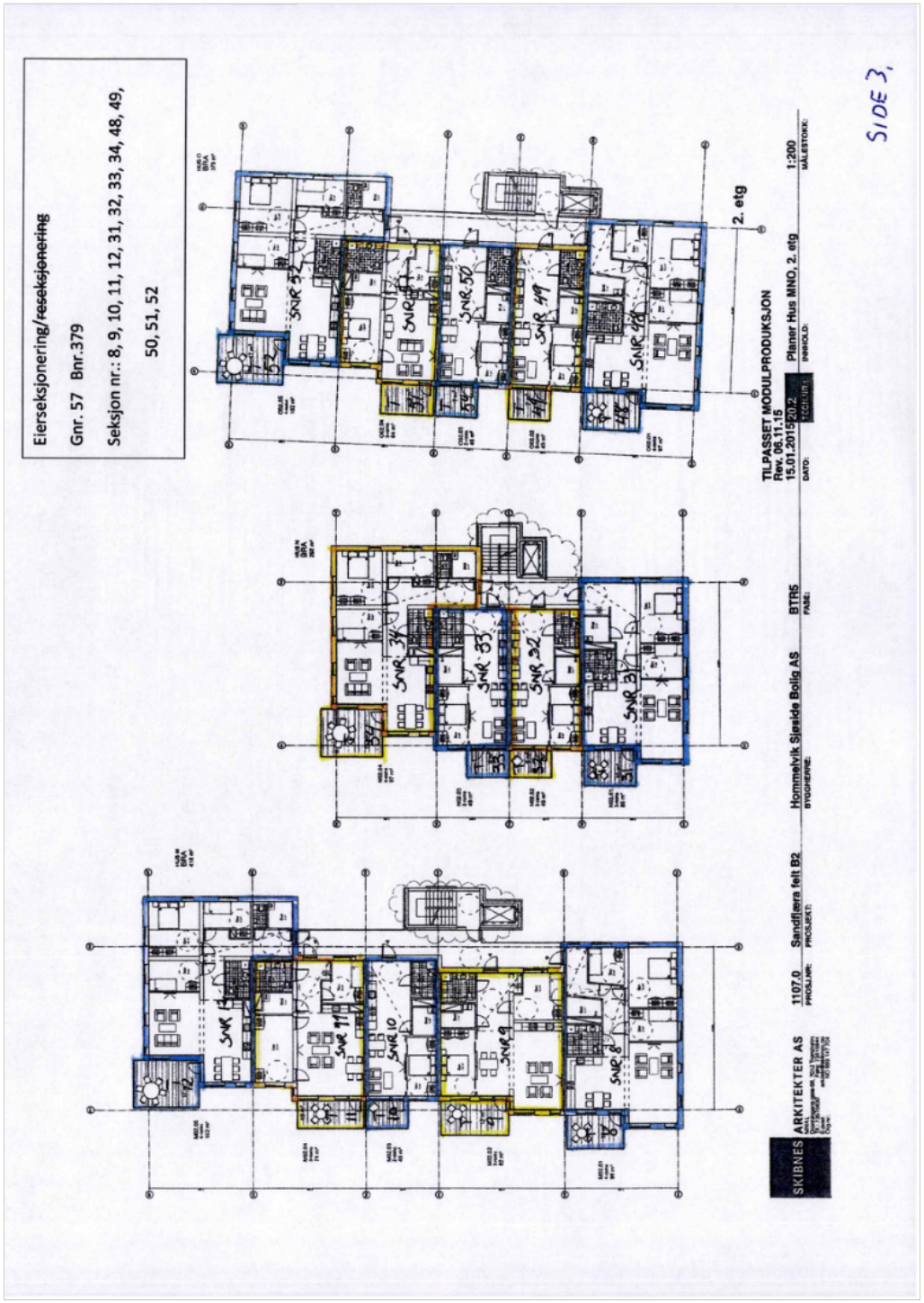
Nr. 703034e Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 10-2015 PDF Side 4 av 4

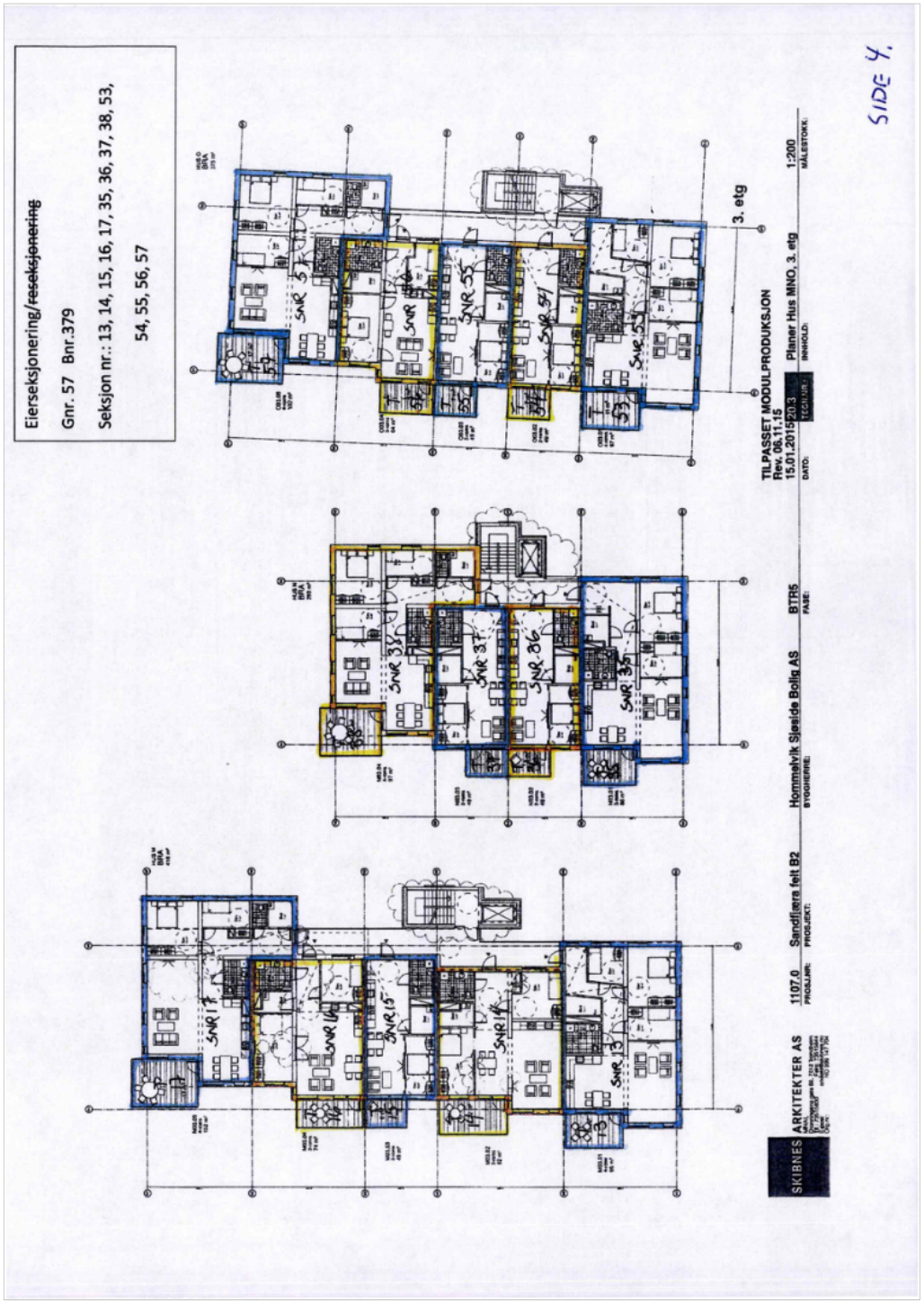
Vi bekrefter at nærværende gjengivelse er identisk med originalen
EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS
T. Bjølland

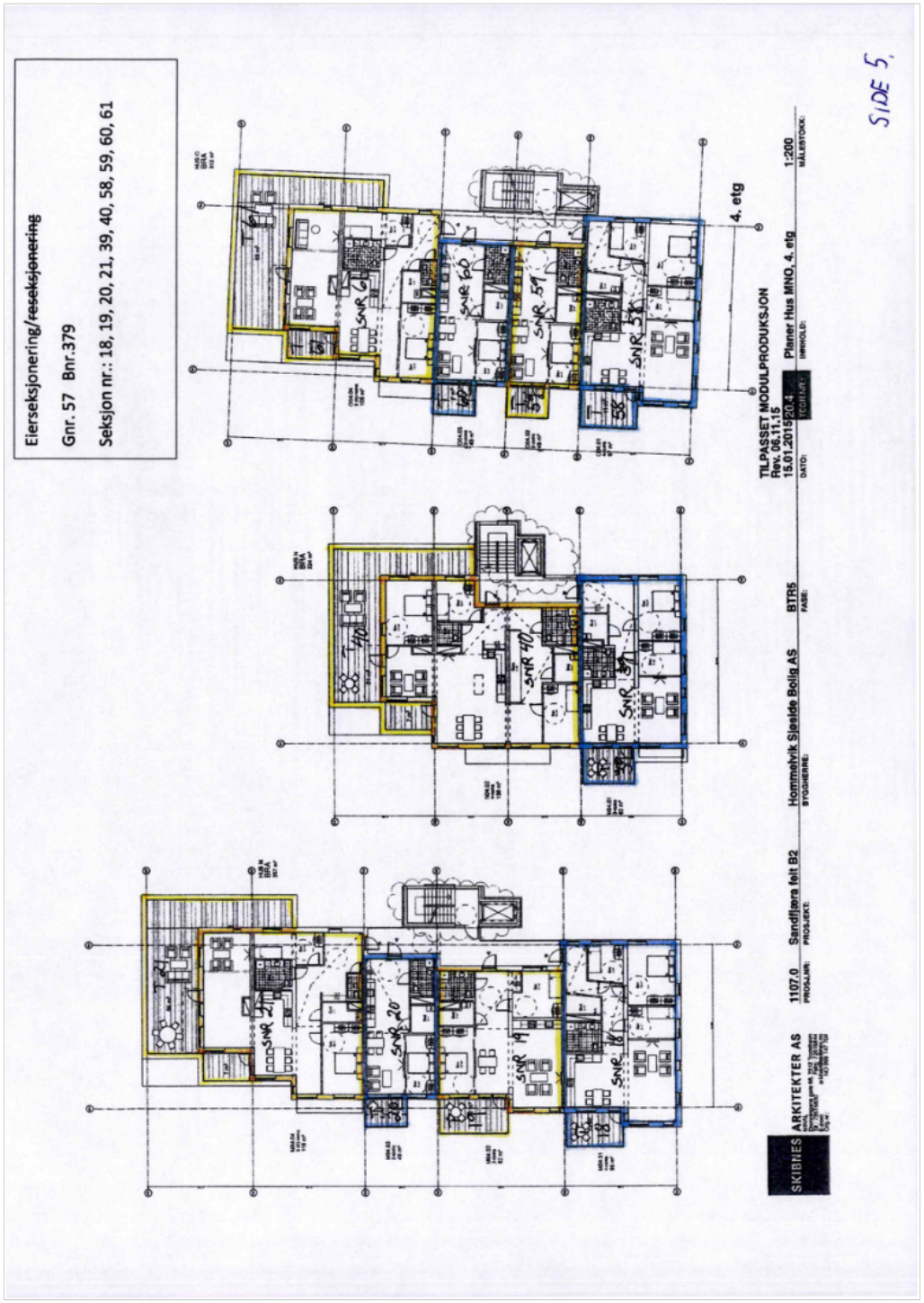
Kan tinglyses
EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS
T. Bjølland

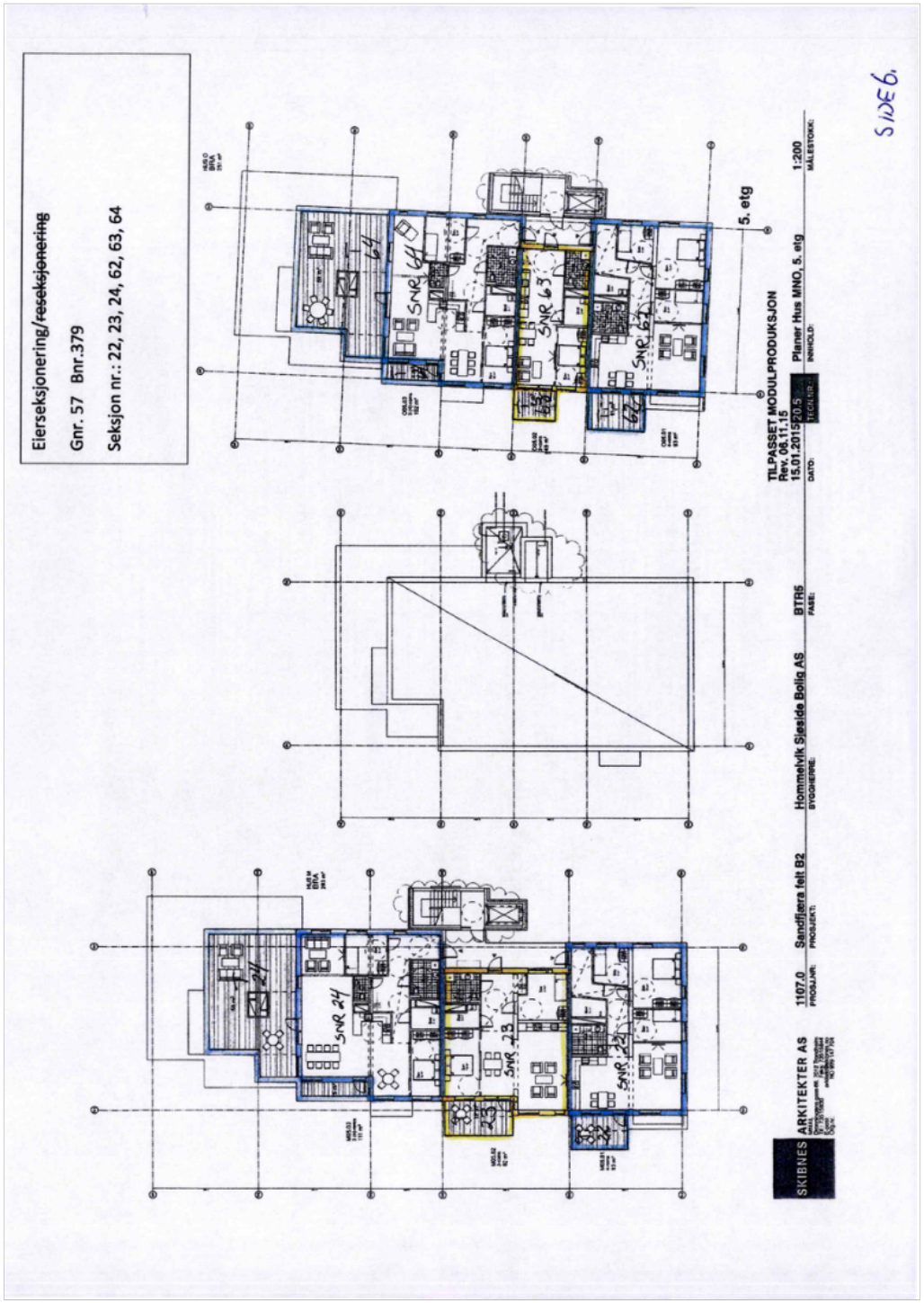

57/137
57/380
57/371
57/379
57/381
N
SITUASJONSPLAN
Seksjonert eiendom gnr.57, bnr.379
Seksjonert bolig vist med blå farge
06.10.2016
Målestokk 1:500
Malvik kommune
SIDE 1.


Eierseksjonering/reseksjonering
Gnr. 57 Bnr.379
Seksjon nr.: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47
1. etg
SIDE 2.
TILPASSET MODULPRODUKSJON
Rev.: 06.11.15
15.01.2015
Planer Hus MNO, 1. etg
1:200
Hommelvik Sjøside Bolig AS
BTR5
Sandfjæra felt B2
1107.0
SKIBNES ARKITEKTER AS


Eierseksjonering/reseksjonering
Gnr. 57 Bnr.379
Seksjon nr.: 8, 9, 10, 11, 12, 31, 32, 33, 34, 48, 49, 50, 51, 52
SIDE 3,
2. etg
TILPASSET MODULPRODUKSJON
Rev. 06.11.15
15.01.2015
Planer Hus MNO, 2. etg
1:200
Hommelvik Sjøside Bolig AS
BTR5
Sandfjæra felt B2
1107.0
ARKITEKTER AS
SKIBNES


Eierseksjonering/reseksjonering
Gnr. 57 Bnr.379
Seksjon nr.: 13, 14, 15, 16, 17, 35, 36, 37, 38, 53, 54, 55, 56, 57
SIDE 4,
3. etg
TILPASSET MODULPRODUKSJON
Rev. 06.11.15
15.01.2015
Planer Hus MNO, 3. etg
1:200
Hommelvik Sjøside Bolig AS
BTR5
Sandfjæra felt B2
1107.0
ARKITEKTER AS
SKIBNES


Eierseksjonering/reseksjonering
Gnr. 57 Bnr.379
Seksjon nr.: 18, 19, 20, 21, 39, 40, 58, 59, 60, 61
SIDE 5,
4. etg
TILPASSET MODULPRODUKSJON
Rev. 06.11.15
15.01.2015
Planer Hus MNO, 4. etg
1:200
Hommelvik Sjøsalg Bolig AS
BTR5
Sandfjæra felt B2
1107.0
SKJENES ARKITEKTER AS


Eierseksjonering/reseksjonering
Gnr. 57 Bnr.379
Seksjon nr.: 22, 23, 24, 62, 63, 64
SIDE 6.
5. etg
SNR 64
SNR 63
SNR 62
SNR 24
SNR 23
SNR 22
TILPASSET MODULPRODUKSJON
Rev. 06.11.15
15.01.2015
Planer Hus MNO, 5. etg
1:200
Hommelvik Sjøside Bolig AS
BTR5
1107.0
Sandfjæra felt B2
SKIBVES ARKITEKTER AS

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



SpareBank 1 SMN

Priseksempel: Nom. rente 7,15 %. Eff. rente 7,67 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 158.054. Totalt kr 2.158.054.

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen "visningspåmelding", som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
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 budgiving

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

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.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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

EiendomsMegler 1

Budskjema bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 50250281 / Morten Kjelsberg, tlf. 918 50 709
Havnevegen 213, 7550 Hommelvik.
Gnr. 57, Bnr. 379, Snr. 49, Malvik kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: ____/____ Akseptfrist: ____/____ kl: ____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra? _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøp erstatning. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 10 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.

Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2600,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøp erstatning PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha levert salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forpliktes hverandre i forbindelse med endring/tilbakekalling av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, skannes, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn _____
Fødselsnr: _____
Tlf: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/ Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn _____
Fødselsnr: _____
Tlf: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/ Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 50250281
Salgsoppgaven er sist oppdatert 12.09.2025

Morten Kjelsberg
Eiendomsmegler

918 50 709
morten.kjelsberg@em1.no

EiendomsMegler 1 Stjørdal
Kjøpmannsgata 24, 7500 Stjørdal

eiendomsmegler1.no