


Velkommen til

# Fotasvingen 58, 7550 Hommelvik

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Fotasvingen 58
# 7550 Hommelvik

# Informasjon om eiendommen

## Nøkkelinformasjon

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 3 490 000,- | **BRA/BRA-i** | 87 / 83 m² |
| **Omkostninger** | kr | 89 810,- | **Soverom** | 3 |
| **Totalpris inkl. omk.** | kr | 3 579 810,- | **Boligtype** | Leilighet |
| **Andel fellesgjeld** | kr | 59 744.76,- | **Eierform** | Eierseksjon |
| **Totalt inkl. omk. og fellesgj.** | kr | 3 639 555,- | **Byggeår** | 2011 |
| **Felleskostnader pr. mnd.** | kr | 4 241,- | **Etasje** | 2 av 3 |

**Energimerke** 


Eiendomsmegler 1 ved Morten Løvseth presenterer Fotasvingen 58, en leilighet med en attraktiv beliggenhet i toppen av Solbakken, med nærhet til gode turforhold samt kort kjøretur til Hommelvik sentrum.

Egenskaper verdt å fremheve:
- Meget god standard.
- Balkong på ca. 17 kvm med gode solforhold.
- Praktisk planløsning.
- Bod inne i leilighet.
- Soverom i god størrelse.
- Store vindusoverflater med gode utsiktspunkt.
- Nærhet til gode fasiliteter samt turterreng.
- Kort kjøretur til Stjørdal og Trondheim.

-

# 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 Løvseth**
Avd. leder / Eiendomsmegler MNEF

+47 901 31 606
morten.lovseth@em1.no

# Informasjon om eiendommen

**Adresse**
Fotasvingen 58, 7550 Hommelvik

**Registerbetegnelse**
Gnr. 55, Bnr. 331, Snr. 10 og Gnr. 55, Bnr. 333 og Gnr. 55, Bnr. 332, Malvik kommune.

**Pris**

| | | |
|---|---|---|
| Totalpris inkl. andel fellesgjeld | kr | 3 549 744.76,- |
| Prisantydning | kr | 3 490 000,- |
| Andel fellesgjeld | kr | 59 744.76,- |
| Omkostninger | kr | 89 810,- |
| Totalpris inkl. omk. | kr | 3 579 810,- |
| Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld | kr | 3 639 555,- |
| Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning | kr | 3 652 855,- |

**Omkostninger**
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 88 720,-

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

Sum omkostninger kr 89 810,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

**Offentlige/kommunale avgifter**
Kr 12 708,- pr. år 2025
Kommunale avgifter inkluderer:
- Vann: Årlig avgift pr. boenhet kr 4 816,20 + kr 20,25 pr. m3 + tillegg for vannmålerleie kr 444,-. Alle er inkl. mva.
-Avløp: Årlig avgift pr. boenhet kr 3 386,52 + kr 17,14 pr. m3 (inkl. mva.)
- Eiendomsskatt: kr 4.506,-

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

**Felleskostnader / felleskostnader inkluderer**
kr 4 241,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
- Felleskostnad likt fordelt: kr 260,- (266,- fra 01.01.2026)
- Renovasjon: kr 300,-
- Vedlikeholdssparing: kr 232,-
- Renter/avdrag lån: kr 1.063,-
- Kabel-TV: kr 609,-
- Felleskostnader brøk: kr 1.777,- (1.813,- fra 01.01.2026)

Fra 01.01.2026 øker felleskostnadene til kr 4.283,-.
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

**Renter og avdrag**
Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208378023
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,05%
Restsaldo 824 171,00
Innfrielsesdato: 30.08.2031
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

**Forretningsfører**
OBOS*
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: 83 m²
BRA - e: 4 m²
BRA totalt: 87 m²
TBA: 17 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**
3
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 3

**Parkering**
Parkering i carport.

**Sameiets eiendom**
Gnr. 55, Bnr. 331, Malvik kommune.
Tomtestørrelse 1 514 m². Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til seksjonering/ og eller sameievedtekter.

**Byggeår**
2011 ifølge takstmann/selger/kommunen.

**Innhold**
Primærrom:
2. etasje: Stue, kjøkken, 3 soverom, bad, entre og gang.
Sekundærrom:
1.etasje: Bod/teknisk

**Standard**
2. etg.
Stue: Parkett på gulv, malt overflate på vegger og malt overflate i himling. Utgang til balkong. Panelovn.

Kjøkken: Parkett på gulv, malt overflate på vegger med flis over benkeplate og malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn og kjøl/fryseskap.

Soverom 1: Parkett på gulv, malt overflate på vegger og malt overflate i himling.
Soverom 2: Parkett på gulv, malt overflate på vegger og malt overflate i himling. Panelovn.
Soverom 3: Parkett på gulv, malt overflate på vegger og malt overflate i himling.

Bad: Flis på gulv, flis på vegger og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert wc, servantskap, servant og vannfordelerskap.

Entre: Parkett på gulv, malt overflate på vegger og malt overflate i himling. Panelovn.

Gang: Parkett på gulv, malt overflate på vegger og malt overflate i himling.

Bod: Belegg på gulv, malt overflate på vegger og malt overflate i himling. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, vvb, sikringsskap, ventilasjonsaggregat, vannmåler, stoppekran vann og sentralstøvsuger.

**Beliggenhet**
Beliggende på toppen av Solbakken i Hommelvik. Nærhet til sjøen og marka med flotte rekreasjonsområder sommer- som vinter. Kun ca 2,5 km. til Hommelvik sentrum og 6,5 km til Værnes.

**Adkomst**
Følg gamle E6 fra Hommelvik mot Stjørdal. På toppen av Solbakken - ta av til venstre og hold til venstre ca 80 - 100 meter ned til p-plass.

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

**Byggemåte**
Leilighet er oppført i en etasje. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med fasadeplater og stående tre kledning. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et tre bjelkelag. Vinduer med 2-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**
Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:
Det er utstedt ferdigattest den 29.01.2016

**Oppvarming**
- Elektrisk

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

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

**Internett- og tv-leverandør**
InternettTv

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

Det er kun en bruksenhet i boligen.

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

**Regulering**
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Kopi av situasjonskart, reguleringsplan m.v. følger vedlagt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkanlegg. Privat veg for adkomst.

**Skattemessig formuesverdi**
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 918 611,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 674 443,-.

# 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**
Tone Hjellum

**Heftelser og servitutter**
Seksjonering
Dagboknr.: 749623
Dato: 19.09.2011
SNR: 10
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 83 / 1146

Bestemmelse om vann/kloakk
Dagboknr.: 1001482
Dato: 27.08.2025
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om grøfter/kummer
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**
Utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

VÅTROM, TAK OG FASADE
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?
- Ja. Råteskade på skjøter på spiler inngangsparti.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Råteskadete spiler i fasade inngangsparti ble revet og skiftet ut med impregnert material som ble grunnet og malt før det ble byttet ut. Utført at styremedlemmer.

DRENERING, FUKT OG LEKKASJE
8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
- Ja. På alle terrasser i hele sameiet.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Assign byggservice
Beskrivelse av arbeidet: Alle balkonger ble utbedret og rekkverk ble skiftet ut ila 2024.

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?
- Ja. Skjeggkre
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Styret har siden 2017 kjøpt inn limfeller/limremser som er levert ut til alle leilighetseiere. Det har vært et avgjørende tiltak som har bekjempe/redusere bestanden. Det er nesten ikke observert skjeggkre de siste årene.

TEKNISKE INSTALLASJONER
13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Økovent
Beskrivelse av arbeidet: Bytte av Rotormotor

EIENDOMMEN OG OMGIVELSENE
Ingen oppgitt informasjon.

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?
-Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Beskrivelse av arbeidet: Pga oppdaget råteskade på spiler på bakvegg ble de fjernet og veggen ble malt igjen. Dette ble utført av egeninnsats av styret i sameiet. Carporter er malt på dugnad i sameiet ila 2020-23.

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

SAMEIETS ÅRSRESULTAT
Sameiet viser til et positivt årsregnskap i 2023 på kr. 159.435,-.
Sameiet viser til et negativt årsregnskap i 2024 på kr. 16.430,-
Sameiet viser til et positivt budsjettert årsregnskap i 2025 på kr. 928.699,-.

DYREHOLD
Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at andelseier aksepterer regler for dyrehold.
- Dyret skal ikke være til sjenanse for andre i sameiet.
- Ikke lufte hunder på fellesområder.

BYGGETEGNING
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.

**Meglers vederlag**
Prosentprovisjon med 1,75 % 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 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke standard kr 17 900,- (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. ,-
Fotograf kr. ,-
Tilstandsrapport kr. ,-
Stylist (veiledning) kr. ,-
Trykk av annonsemateriell kr. ,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. ,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. ,-

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).

Følgende tinglyste heftelser eller rettigheter medfølger fra hovedbølet.

**Tilstandsrapport/takst**
Utført av Vidar Olsen i Yggdrasil takst AS den 28-11-2025.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK (TG3):

Det foreligger ingen avvik av denne grad.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK (TG2):
- Sluk, membran og tettesjikt (Bad)
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Konsekvens/tiltak
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

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**
Selger har tegnet 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**
- Plantegning(er)
- Nabolagsprofil
- Egenerklæringsskjema
Datert: 26.11.2025
- Tilstandsrapport
Datert: 28.11.2025
- Energiattest
- Kommunal informasjon
- Byggegodkjente tegninger
- Situasjonskart
- Vedtekter
- Husordensregler
- Regnskap
- Seksjonering

**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 Løvseth
Avd. leder / Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 901 31 606
E-post: morten.lovseth@em1.no

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




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.*




























HAND SOAP
MANDARIN
HIBISCUS




CLAUDE MONET




CLAUDE MONET




Junior








GARDEN








60
58
56
SAND

# FOTASVINGEN 58

## Nabolaget Solbakken - vurdert av 28 lokalkjente

**NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR**

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Hommelvikhøgda**<br>Linje 70, 116, 430 | **6 min**<br>0.4 km |
| **Hommelvik stasjon**<br>Linje R60, R70, R71 | **5 min**<br>2.5 km |
| **Trondheim Værnes** | **11 min**<br> |
| **Trondheim S**<br>Linje F6, F7, R60, R70, R71 | **26 min**<br>26.3 km |

## SKOLER

| | |
|---|---|
| **Hommelvik skole (1-7 kl.)**<br>342 elever, 21 klasser | **19 min**<br>1.7 km |
| **Hommelvik ungdomsskole (8-10 kl.)**<br>324 elever, 24 klasser | **6 min**<br>2.8 km |
| **Ole Vig videregående skole**<br>82 klasser | **16 min**<br>12.4 km |
| **Malvik videregående skole**<br>400 elever | **15 min**<br>15.2 km |

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

## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

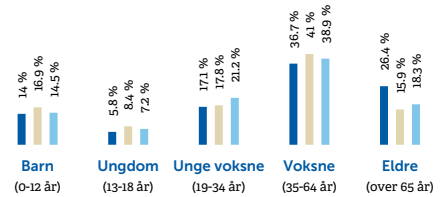
## NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

## KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 68/100

## ALDERSFORDELING




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

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| **Korntrøberget barnehage (1-5 år)**<br>45 barn | **15 min**<br>1.4 km |
| **Sandfjæra barnehage (1-5 år)**<br>100 barn | **16 min**<br>1.5 km |
| **Espira Muruvik barnehage (0-5 år)**<br>55 barn | **17 min**<br>1.5 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| **Rema 1000 Hommelvik**<br>PostNord | **12 min**<br>1.1 km |
| **Kiwi Hommelvik**<br>PostNord | **16 min**<br>1.4 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 89/100

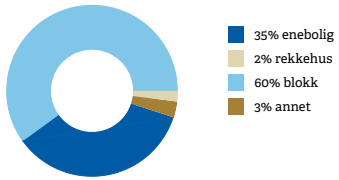
## TRAFIKK

Lite trafikk 87/100

## SPORT

| | |
|---|---|
| **Leiret aktivitetsanlegg - basket**<br>Basket | **17 min**<br>1.5 km |
| **Muruvik kunstgressbane**<br>Fotball | **17 min**<br>1.6 km |
| **Fitnesspoint Hommelvik** | **20 min**<br> |
| **Push Treningssenter Sveberg** | **9 min**<br> |

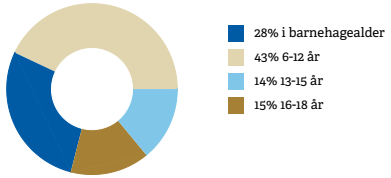
## BOLIGMASSE



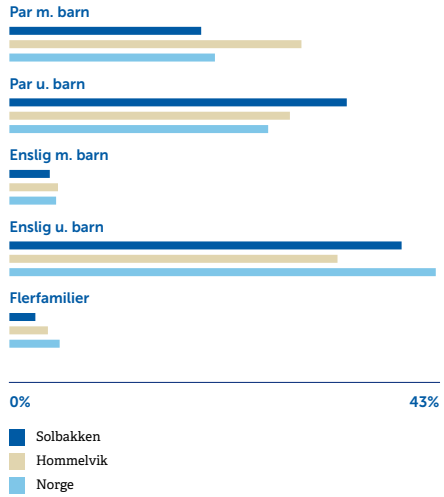

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| **Malvik senter** | **9 min** |
| **Boots apotek Malvik senter** | **9 min** |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



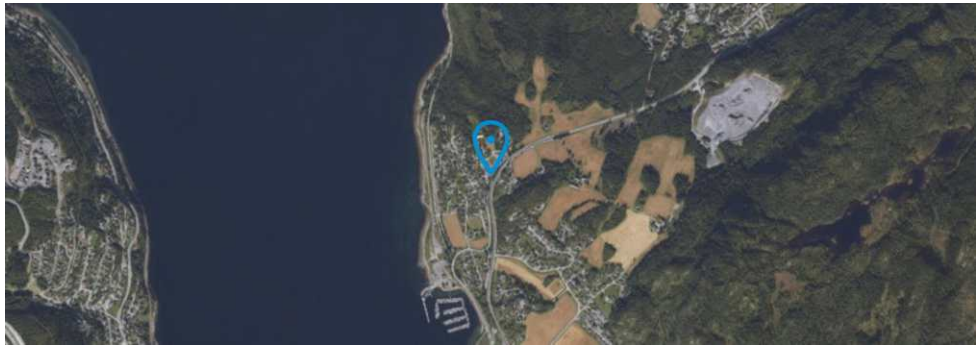

## FAMILIESAMMENSETNING

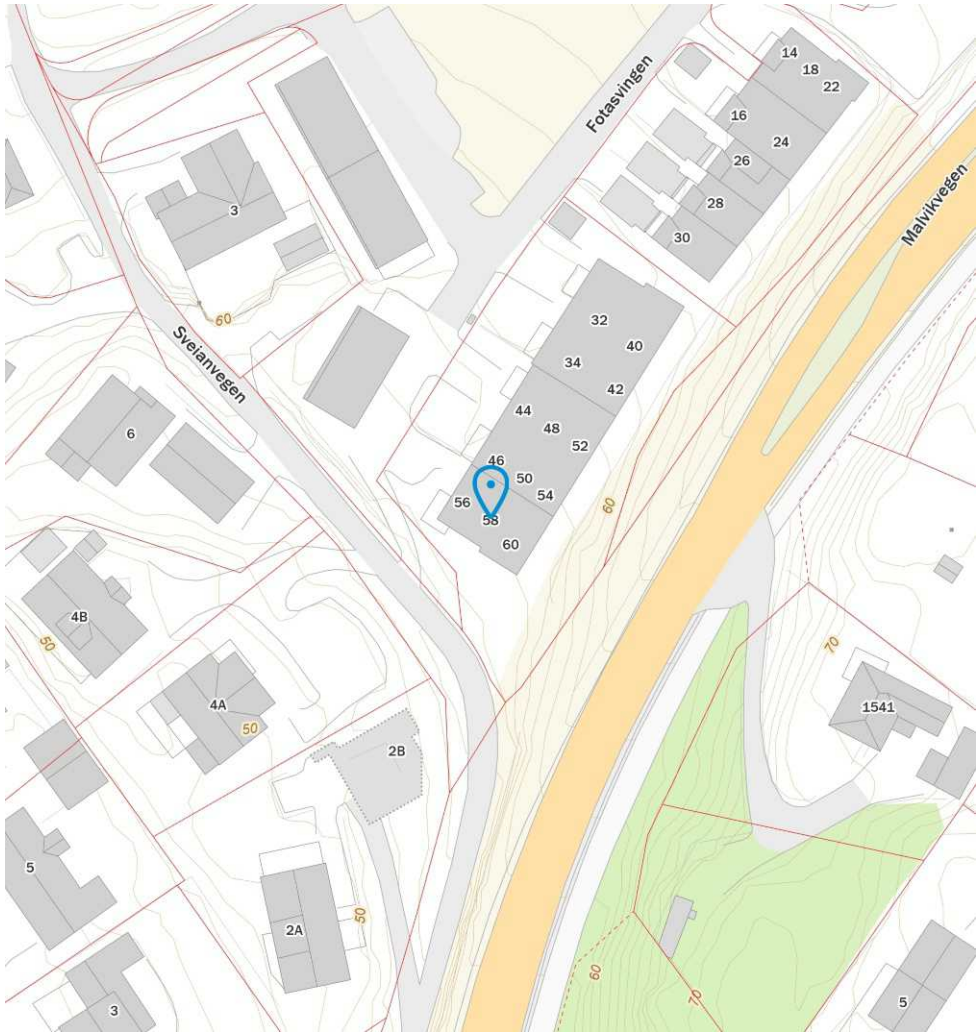



## SIVILSTAND

| | | 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 26.11.2025 Hjellum, Tone

# 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

Tone Hjellum

## Boligen

- Boligen ble kjøpt 2016
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fotasvingen 58
7550 Hommelvik

5031-55/331/0/10

# 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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Ja**

Råteskade på skjøter på spiler inngangsparti.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Råteskadete spiler i fasade inngangsparti ble revet og skiftet ut med impregnert material som ble grunnet og malt før det ble byttet ut. Utført at styremedlemmer.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen 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?

• **Ja**

På alle terrasser i hele sameiet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   **Firmanavn:** Assign byggservice

   **Beskrivelse av arbeidet:** Alle balkonger ble utbedret og rekkverk ble skiftet ut ila 2024.

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?

• **Ja**

Skjeggkre

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Styret har siden 2017 kjøpt inn limfeller/limremser som er levert ut til alle leilighetseiere. Det har vært et avgjørende tiltak som har bekjempe/redusere bestanden. Det er nesten ikke observert skjeggkre de siste årene.

# 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?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   **Firmanavn:** Økovent

   **Beskrivelse av arbeidet:** Bytte av Rotormotor

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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 om 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 om det 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 føre til økte 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?
• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Beskrivelse av arbeidet:** Pga oppdaget råteskade på spiler på bakvegg ble de fjernet og veggen ble malt igjen. Dette ble utført av egeninnsats av styret i sameiet. Carporter er malt på dugnad i sameiet ila 2020-23.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

33. 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 mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet 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 - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Fotasvingen 58 , 7550 HOMMELVIK
MALVIK kommune
gnr. 55, bnr. 331, snr. 10

**Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 83 m²**



**Befaringsdato:** 28.11.2025 **Rapportdato:** 28.11.2025 **Oppdragsnr.:** 22169-1108 **Referansenummer:** GL7253

**Autorisert foretak:** Yggdrasil takst as

YGGDRASIL TAKST AS

Medlem av NITO

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.

## Yggdrasil takst as



Rapportansvarlig

Vidar F. Olsen

post@yggdrasiltakst.no
411 91 616



Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 KLÆBU

Fotasvingen 58 , 7550 HOMMELVIK
Gnr 55 - Bnr 331
5031 MALVIK

# 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.

# 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.

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.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000





Fotasvingen 58 , 7550 HOMMELVIK
Gnr 55 - Bnr 331
5031 MALVIK

Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 KLÆBU

# 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: 2011**

UTVENDIG Gå til side

Trekarmsvinduer med 2-lags glass.
Etablert balkong med utgang fra stue,oppført på tresøyler og innfestet i vegglivet.

INNVENDIG Gå til side

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

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12%.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.
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. Aggregat er lokalisert på bod/teknisk rom
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
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 brannteknisk dokumentasjon for byggverket

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

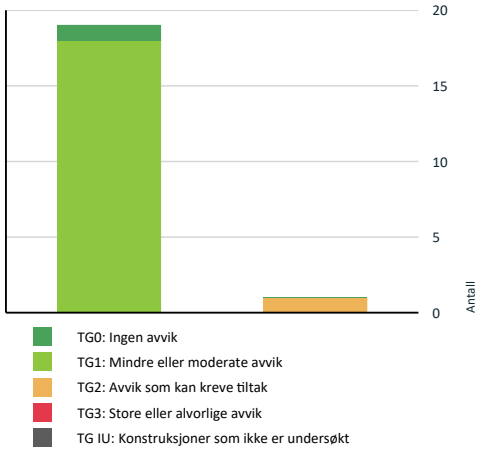
**Boligbygg med flere boenheter**

- 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.

# Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? 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 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side





# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
2011

**Kommentar**

**Anvendelse**

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

TG 1 **Vinduer**

Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

TG 1 **Dører**

TG 1 **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Etablert balkong med utgang fra stue,oppført på tresøyler og innfestet i vegglivet.

## INNVENDIG

TG 1 **Overflater**

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

TG 1 **Etasjeskille/gulv mot grunn**

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 1 **Innvendige dører**

Innvendig har boligen malte glatte dører.

## VÅTROM

2 ETASJE > BAD

**Generell**

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

2 ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket er malt.

2 ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

2 ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

**Vurdering av avvik:**
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

**Konsekvens/tiltak**
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



2 ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

2 ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

2 ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

# Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12%.



## KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

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. Aggregat er lokalisert på bod/teknisk rom



### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

### 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)?
   **Nei**

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2011**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    **Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**

12. 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 Utstyr for varsling og slukking av brann

*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 brannetekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannetekniske 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 brannetekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

# Tilstandsrapport

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

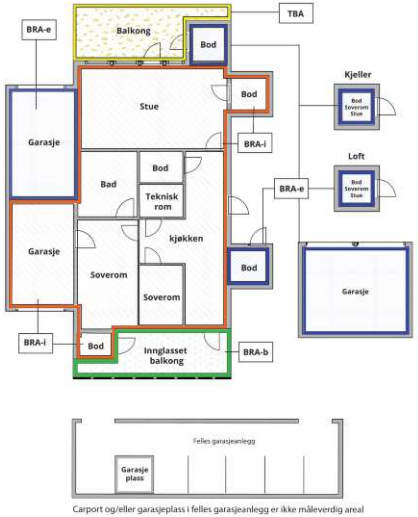
## Hva er måleverdig areal?

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.




Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---|---|
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 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 | 83 | 4 | | 87 | 17 |
| **SUM** | **83** | **4** | | | **17** |
| **SUM BRA** | **87** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 2 Etasje | Gang, entré, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, bad, bod | Utvendig bod | |

**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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Boligbygg med flere boenheter** | 77 | 6 |

**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.<br>Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen.<br>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. |





Fotasvingen 58 , 7550 HOMMELVIK
Gnr 55 - Bnr 331
5031 MALVIK

Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 KLÆBU

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 28.11.2025 | Vidar F. Olsen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5031 MALVIK | 55 | 331 | | 10 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Fotasvingen 58

**Hjemmelshaver**
Hjellum Tone

## 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 ligger i relativt skrånende terreng. plen, asfalt,

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Energirapport | 21.11.2025 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Plantegninger | 21.11.2025 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 28.11.2025 | | Fremvist | | Nei |
| Fra Infoland | 28.11.2025 | | Fremvist | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 28.11.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside





# 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.

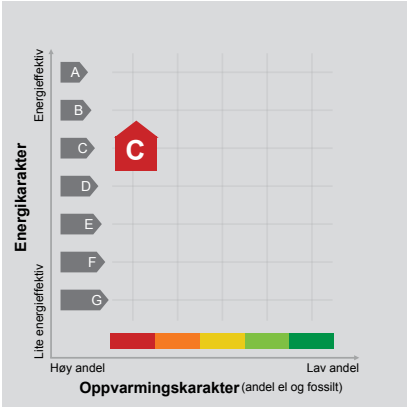
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

**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 | Fotasvingen 58 |
| Postnummer | 7550 |
| Sted | HOMMELVIK |
| Kommunenavn | Malvik |
| Gårdsnummer | 55 |
| Bruksnummer | 331 |
| Seksjonsnummer | 10 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 23529610 |
| Bruksenhetsnummer | H0205 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-194012 |
| Dato | 28.11.2025 |




**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**
**- Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
**- Bruk varmtvann fornuftig**
**- 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** | 2011 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 83 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk |
| **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/lister-til-energimerking).*

*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.*

*Pliktene 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: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Luft kort og effektivt

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 13: 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 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: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 7314
SAMEIET LYST

### Velkommen til årsmøte i SAMEIET LYST

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

**Dato for årsmøtet:**
25. mars 2025 kl. 18:00, Møterom Høvleriet, Bruket kulturhus. .

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
**Styret i SAMEIET LYST**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**
Tone Hjellum er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak**
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak**
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital

**Forslag til vedtak**
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

**Vedlegg**
1. 7314 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000

**Forslag til vedtak**
Styrets godtgjørelse settes til 30 000,-

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

**Innstilling**

Styret innstiller Erik Solheim som vara

### Roller og kandidater

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Erik Solheim



## Styrets årsrapport

**Styrets arbeid 2024**

Året 2024 ble et utfordrende og krevende år for styret. Den planlagte oppstarten med rehabilitering av verandarekkverk skulle starte etter påske, og var planlagt ferdig til mai. Alt gikk som planlagt frem til innleid snekker fant ut at det ikke var noe å feste til det nye rekkverket, og det ble avdekket store omfattende råteskader i alle verandagulv.

Sameiets forsikring i Gjensidige dekket ikke, rapport fra Gjensidige og skaderapport fra innleid byggingeniør konkluderte med uheldige løsninger, feil materialvalg, men ikke at arbeidet var grovt uaktsomt. Etter mottak skaderapporter ble det konkludert med at vi ikke hadde nok til sak mot utbygger. Styret hadde vanskelig for å få dialog med utbygger, de trenerte saken og det ble til slutt konkludert med at vi ikke kom noen vei og Sameiet måtte ta kostnaden selv.

Det ble gjennomført ekstraordinært årsmøte 29/5 der det skulle stemmes for hvilken betalingsløsning vi skulle velge for utbedring av råteskade. Det ble stemt for lån for hele kostnaden som til slutt kom seg på 950 000,- ble finansiert via lån. Betalingsordningen med økning i husleie kom i gang fra september.

Rehabilitering av verandagulv og rekkverk ble en omfattende prosess som varte fra april til november. Den ble krevende for alle med stillasriggin/nedrigging, rivning av verandaene, mye material og utstyr i inngangsparti og mindre tilgjengelige uteområder.

Styret vil særskilt takke Lars og Erik som har vært så tålmodige under hele prosessen ift utlån av carporter. Ingen hadde vel trodd at det skulle ta så lang tid.

På det ekstraordinære møte ble det også bestemt at alle skal male drager på veranda i farge mørk grå (Suave 9910). Viktig at alle fullfører den jobben tidlig i 2025. Maling blir satt ut i bod når temperaturen tilsier det.

Styret har gjennomført 8 styremøter i 2024. Det har ved siden av det vært oppfølgingsmøter med snekker Mahlum/Assign byggservice for å følge opp prosessen.

Kommunikasjon i prosessen har vært på Vibbo, mail og felles informasjon under avtalte dugnader.

**Dugnadsarbeid:**

Det er utført en god del dugnadsarbeid i '24. Vi hadde felles vårdugnad og pga rehabiliteringen så vi oss nødt til å ha en ekstra høstdugnad for å gjøre det litt fint i sluttfasen av rehabiliteringen.

Det ble under dugnad i 2023 avdekket at spiler på bakvegg av blokken var i dårlig forfatning. Det var flere råtne spiler/bjelker og uvisst i hvilken grad det har påvirket materialet som ligger bak det som er råteskadet. Det ble besluttet at styret skulle sjekke tilstanden og ut fra det ble det bestemt at alle spiler på bakvegg måtte rives for å redusere videre omfattende skader på bordkledning. Spiler på bakvegg ble fjernet og hele veggen malt opp av styret, dette ble fakturert som dugnadsarbeid.

Under rehabiliteringen ble også takplater under terrassegulv skrudd ned av styret. Først for kontroll for å avdekke omfanget av råteskade og etter det fjernet for nødvendig rehabilitering, og for å gjøre arbeidet for innleid snekker raskere.

Årets taksjekk ble gjennomført av styret, det er dokumentert med bilder på styrerommet.

Styret har begynt å ta i bruk en "Vedlikehold og bærekraftsmodul" på styrerommet. Dette for å sikre at styret sørger for et godt planmessig, økonomisk og bærekraftig vedlikehold.

**Økonomi og planer for 2025**

Det har vært økning i driftskostnader, kabel TV/internett har økt, samt at det er behov for å øke egenkapitalen slik at vi har tilgjengelige midler til fremtidig vedlikehold. Styret valgte å øke felleskostnadene fra 1/1-`25. Dette ble varslet på Vibbo. Den økonomiske situasjonen er fremdeles stram, men styret velger å ikke ha ny husleieøkning ila 2025.

Egenkapitalen i sameiet er for 2024 negativ, siden Sameiet ble nødt til å ta opp lån i `24 har vi et negativt driftsresultat på -928 699,- Sameiet hadde høyere kostnader enn inntekter, og som alle vet ble de finansiert ved låneopptak. Låneopptaket ligger som gjeld i balansen og nedbetales gjennom felleskostnader.

Budsjettet for 2025 legger opp til et driftsresultat på 215 500,-

**Fremtidsplaner i `25**

Planer for 2025 er å fullføre det dugnadsarbeidet som gjenstår. Det er å bytte ut råteskadete spiler i den nederste trappegangen, skifte ut en del av avslutning/hjørner av bordkledning baksiden bygg. Noe av bordkledningen er råteskadet og må skiftes ut, dette gjelder både tak/bakvegg.

En del av takbeslag over takstein er sprukket opp pga av vær/vind og må utbedres. Det må forsterkes i skjøter, event byttes ut. Dette kan utbedres av styret under taksjekk.

Styret ber om at alle bistår ved felles dugnader siden Sameiet ikke har råd til flere store utgifter/investeringer i 2025.

Styret ønsker å takke Rådgivningsteamet ved OBOS for bistand i 2024.

Styret ønsker alle beboerne et godt år i 2025.

Styret Sameiet Lyst

Tone Hjellum Bjørn Henrik Viken Carina Lian





**SAMEIET LYST**
**ORG.NR. 897 489 872, KUNDENR. 7314**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 - | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 582 972 | 516 660 | 514 000 | 701 000 |
| Ladeinntekter EL-bil | | 7 529 | 11 494 | 0 | 5 000 |
| Andre inntekter | 3 | 612 653 | 0 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **1 203 154** | **528 154** | **514 000** | **706 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -14 981 | -4 230 | -4 230 | -9 500 |
| Styrehonorar | 5 | -30 000 | -30 000 | -30 000 | -30 000 |
| Regnskapsførerhonorar | | -45 980 | -43 728 | -47 000 | -49 000 |
| Konsulenthonorar | 6 | -13 934 | -6 875 | -8 000 | -8 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -1 697 373 | -14 402 | -67 700 | -69 000 |
| Forsikringer | | -65 161 | -60 609 | -71 800 | -86 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -77 395 | -65 303 | -72 100 | -83 000 |
| Energi/fyring | | -18 786 | -24 381 | -19 000 | -19 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -94 615 | -90 390 | -95 000 | -99 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -57 199 | -34 089 | -38 000 | -38 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-2 115 424** | **-374 008** | **-452 830** | **-490 500** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **-912 269** | **154 146** | **61 170** | **215 500** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 10 680 | 5 289 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 11 | -27 110 | 0 | 0 | -66 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-16 430** | **5 289** | **0** | **-66 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **-928 699** | **159 435** | **61 170** | **149 500** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 0 | 159 435 | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -450 192 | 0 | | |
| Udekket tap | | -478 507 | 0 | | |

**SAMEIET LYST**
**ORG.NR. 897 489 872, KUNDENR. 7314**

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 192 | 0 |
| Kundefordringer | | 140 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 24 269 | 23 654 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 405 340 | 425 752 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 11 733 | 11 323 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **441 674** | **460 729** |
| **SUM EIENDELER** | | **441 674** | **460 729** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Opptjent egenkapital | | 0 | 450 192 |
| Udekket tap | 12 | -478 507 | 0 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-478 507** | **450 192** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 13 | 915 265 | 0 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **915 265** | **0** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 0 | 8 725 |
| Leverandørgjeld | | 3 401 | 1 812 |
| Skyldige offentlige avgifter | 14 | 123 | 0 |
| Påløpte renter | | 380 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 15 | 1 012 | 0 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **4 916** | **10 537** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **441 674** | **460 729** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Malvik, __.__.2025
Styret i Sameiet Lyst

Tone Hjellum Carina Lian Bjørn-henrik Viken



**NOTE: 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKSKONTO**
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 282 498 |
| Kabel-TV | 93 870 |
| Nedbetaling | 58 656 |
| Ytre vedlikehold | 54 000 |
| Felleskostnader | 46 800 |
| Vedlikeholdsfond | 38 148 |
| Garasjeleie | 9 000 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **582 972** |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Ekstra kapitalinnkreving | 612 505 |
| Regnskapskorrigeringer | 148 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **612 653** |

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -8 550 |
| Påløpte feriepenger | -872 |
| Arbeidsgiveravgift | -5 559 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-14 981** |

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt XX årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

**ELLER:**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 5**
**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 30 000.

**NOTE: 6**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Juridisk bistand | -3 250 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -10 684 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-13 934** |

**NOTE: 7**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| **Byggentreprenør** | -1 660 280 |
| Drift/vedlikehold bygninger | -5 400 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -12 657 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -15 750 |
| Kostnader dugnader | -3 286 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-1 697 373** |

**NOTE: 8**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -9 704 |
| Renovasjonsavgift | -67 691 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-77 395** |

**NOTE: 9**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Diverse leiekostnader/leasing | -234 |
| Driftsmateriell | -676 |
| Vaktmestertjenester | -43 343 |
| Snørydding | -9 375 |
| Andre fremmede tjenester | -297 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -500 |
| Andre kontorkostnader | -511 |
| Bank- og kortgebyr | -2 263 |



| | |
|---|---|
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-57 199** |

**NOTE: 10**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 3 518 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 410 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 212 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 6 540 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **10 680** |

**NOTE: 11**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -27 110 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-27 110** |

**NOTE: 12**
**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 13**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,60 %. Løpetiden er 7 år.

| | | |
|---|---|---|
| Opprinnelig 2024 | -950 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 0 | |
| Nedbetalt i år | 34 735 | |
| | | -915 265 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-915 265** |

**NOTE: 14**
**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -123 |
| **SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** | **-123** |

**NOTE: 15**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Feriepenger | -872 |
| Purregebyr | -140 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-1 012** |



OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

# Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET LYST

**Organisasjonsnummer:** 897489872
Møtet ble avholdt 25. mars kl. 18:00, Møterom Høvleriet, Bruket kulturhus. .

Antall stemmeberettigede som deltok: 9
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak:**
Tone Hjellum er valgt.

✓ **Vedtatt. Tone Hjellum valgt som møteleder**

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak:**
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt. 9 seksjoner fremmøtte, ingen seksjoner levert fullmakt.**
**Årsmøtet godkjenner stemmeberettigede**

## 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak:**
Som fører av protokollen ble [Carina Lian] foreslått. Som protokollvitner ble Erik Solheim foreslått.

✓ **Vedtatt. Fører av protokollen ble Carina Lian**
**Protokollvitne ble Erik Solheim.**

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak:**
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt. Møteinnkallingen ble godkjent og møtet lovlig satt.**

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital

**Forslag til vedtak:**
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Styret foreslår at årsresultatet dekkes gjennom overføring fra egenkapital.

✓ **Vedtatt. Sameiet har neg. resultat, dette finansieres over låneopptak som nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader. Res. overføres til EK.**

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000

**Forslag til vedtak:**
Styrets godtgjørelse settes til 30 000,-

✓ **Vedtatt. Styrets godtgjørelse settes til 30 000,-**

## 7. Valg av tillitsvalgte

**Innstilling**
Styret innstiller Erik Solheim som vara

**Varamedlem (1 år)**
Følgende ble valgt:
Erik Solheim

Følgende stilte til valg:
Erik Solheim

Møtet ble hevet kl. 19.30. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Tone Hjellum Tone Hjellum

Fører av protokollen
Navn: Carina Lian Carina Lian

Protokollvitne
Navn: Erik Solheim

# V E D T E K T E R

**for**

Sameiet Lyst

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på sameiermøtet den 15.03.2018.

## 1. Navn

**1-1 Navn og opprettelse**
Sameiets navn er Sameiet Lyst Sameiet består av 15 boligseksjoner av eiendommen gnr. 55 , bnr. 331 i Malvik kommune. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 19.09.2011

## 2. Rettslig råderett

**2-1 Rettslig råderett**
Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

## 3. Bruken av boligen og fellesarealene

**3-1 Rett til bruk**
(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

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

(4) Sameiet disponerer 15 carporter som den enkelte seksjon er gitt eksklusiv bruksrett til. Det fremgår av egen liste hvilke seksjoner som er tilknyttet de ulike carportene.
Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 8-7s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.
Bruksrett til de ovennevnte carportene kan kun overføres/selges sammen med seksjonen den/de er knyttet til. Parkeringsplassene kan leies ut internt i sameiet.

(5) Carport nr.48 med tilhørende bod er i Sameiet Lyst sitt eie og er pt ikke gitt eksklusiv bruksrett til noen seksjoner. Carporten leies ut fortrinnsvis til beboere/eiere i sameiet, er det ingen interesse i sameiet tilbys eiere i nabo borettslaget _____ å leie. Er det flere i Sameiet Lyst som ønsker å leie så avgjøres dette med loddtrekning av styret. Det vil bli inngått en privat leiekontrakt som regulerer forholdet mellom sameiet og leietager.

(6) Eier av seksjon nr.8 har enerett til å kjøpe bruksrett til carport nr.48 på lik linje med øvrige seksjoner. Det er utarbeidet en egen opsjonsavtale mellom sameiet og eier av seksjon 8.

(7) Kjøper seksjon nr.8 bruksrett, bortfaller muligheten til å leie carport nr.48. Vedtektenes punkt 3-1 (5) vil da anses som opphørt og anbefales å tar bort ved førstkommende årsmøte.





**3-2 Ordensregler**
Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

## 4. Vedlikehold

**4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt**
(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets
felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

**4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt**
(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

## 5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

**5-1 Felleskostnader**
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

**5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse**
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

**5-3 Heftelsesform**
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

**6. Pålegg om salg og fravikelse**

**6-1 Mislighold**
Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

**6-2 Pålegg om salg**
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

**6-3 Fravikelse**
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

**7. Styret og dets vedtak**

**7-1 Styret - sammensetning**
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

**7-2 Styrets oppgaver**
(1) 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 sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.





(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

**7-3 Styrets vedtak**
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

**7-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

**8. Sameiermøtet**

**8-1 Myndighet**
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

**8-2 Tidspunkt for sameiermøtet**
(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

(2) Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

**8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte**
(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren/boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

**8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte**
Sameiermøtet skal:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

**8-5 Møteledelse og protokoll**
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

**8-6 Stemmerett og fullmakt**
(1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

**8-7 Vedtak på sameiermøtet**
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
h) endring av vedtektene.

(5) 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 sameiere.

**9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern**

**9-1 Ugildhet**
(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

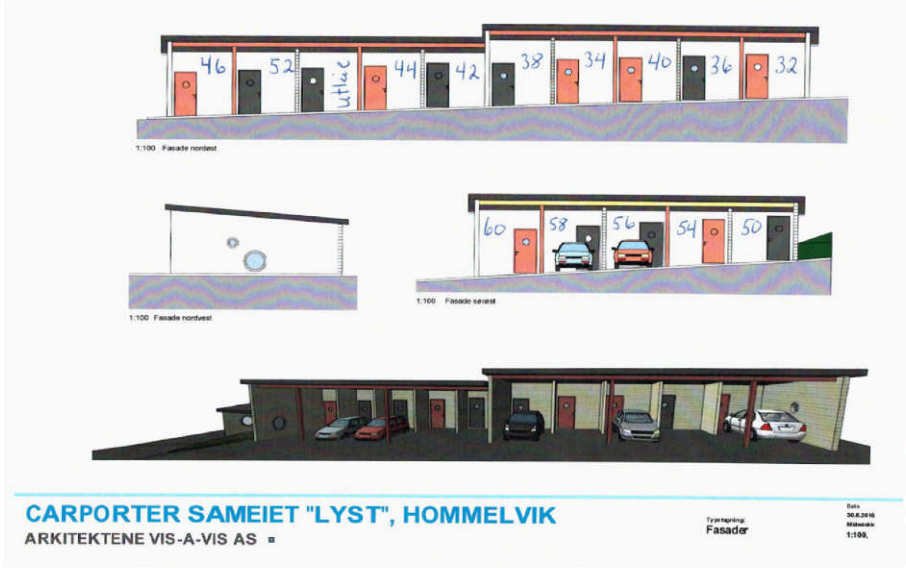
**9-2 Mindretallsvern**
Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

**10. Forholdet til eierseksjonsloven**
Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så framt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.



Oppdatert 02.10.17 tilføying punkt 3-1 (4)
Oppdatert 15.03.18 tilføying punkt 3-1 (5-7) og oppdatering av vedlegg 1.

**Vedlegg 1.**



# Ordensregler for Sameiet Lyst pr. 01/01-2012

## Formål og omfang.

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

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere er ansvarlige for å etterleve reglene, og for at eventuelle besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder reglene.

## Aktiviteter og støynivå.

Beboere i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom kl. 22:00 og 07:00.

I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy etter kl. 22:00, varsles beboere i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc. Varsles naboer, og det tillates i tidsrommet kl. 07:00 til 20:00 på hverdager og kl. 10:00 til 18:00 på helligdager og i helger.

## Bruk av boligen og eventuelle tilknyttende arealer.

### Beboere skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme slik at det ikke oppstår brann i sameiet. Grilling med tennvæske er ikke tillat på balkongene.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseiere må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av sengetøy, teppebanking og lignende fra balkongen eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende. Beboere er også ansvarlige for og fjerne snø/is.

Seksjonseiere skal søke styret om adgang til og gjøre inngrep i yttervegger/utearealer som og sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenner, varmepumpe eller lignende.

## Fellesarealer.

Beboere oppfordres til og holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, dette inkluderer fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Avfall skal ikke settes utenfor søppelcontainere.

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

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboere.

Av hensyn til brannsikkerhet er det forbudt å bruke gangene til lagring av dekk, brennbare væsker, andre eiendeler eller som verksted.

## Kjøring og parkering.

Sameiet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy. De som eventuelt er tildelt carport eller egen parkering, bruker den før fellesparkering benyttes.

Kjøring på parkering, gårdsplass og gang og sykkelveier er ikke tillatt. Bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

## Dyrehold.

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at andelseier aksepterer regler for dyrehold.

- Dyret skal ikke være til sjenanse for andre i sameiet.
- Ikke lufte hunder på fellesområder.

## Lekeplas.

Se eventuelle vedlegg.

## Brudd på ordensreglene.

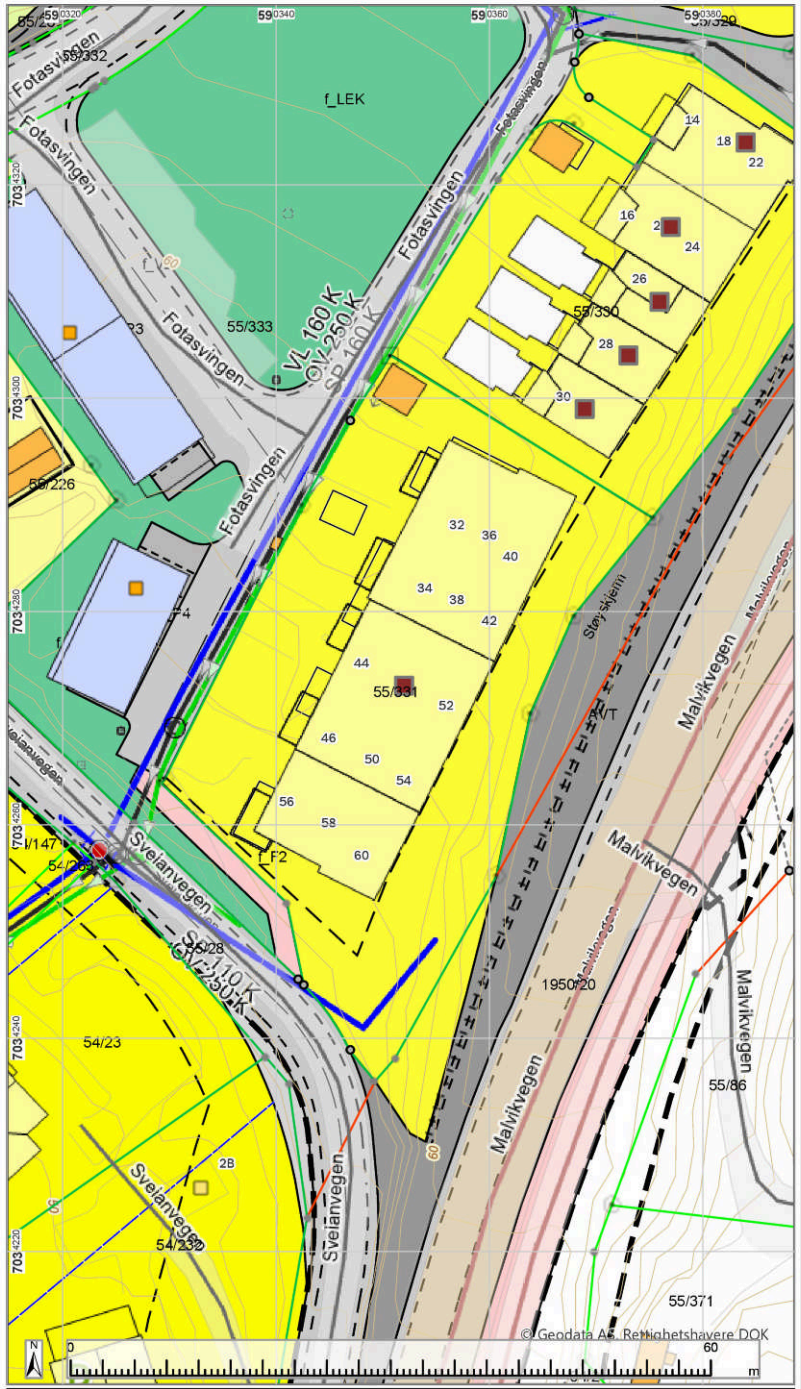
Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Restanser ved salg. Den sameier som selger sin bolig, plikter å være a jour med betaling av fellesutgifter.

Styret, Sameiet Lyst.



Malvik Kartutsnitt




Tegnforklaring

Vedtak

D Godkjent Godkjent

VEGKATEGORI, MEDIUM

Fylkesveg

Privat veg

Bygningstatus

MB - Midlertidig

FS - Fritatt for søknadsplikt |

RA - Rammetillatelse

grensepunkttype

50 - Riksgrensemerke

51 - Offentlig godkjent

56 - Umerket

94 - Asfaltspiker

97 - Ukjent

99 - Geometrisk hjelpepunkt

noyaktighet

Nøyaktig - <= 10 cm

Middels nøyaktig - 11 - 30

Unøyaktig - >= 500 cm

Hjelpelinjetype, Tvist

Hjelpelinje vegkant Hj

Eiendomsteig

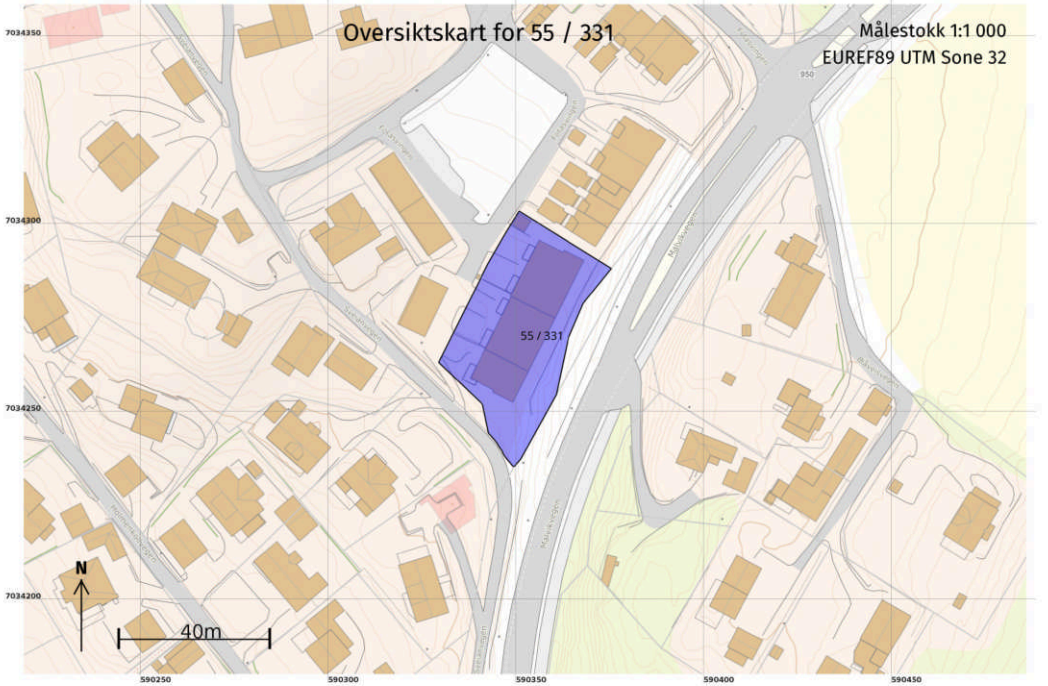
VA Basiskart Drift

Målestokk 1 : 500

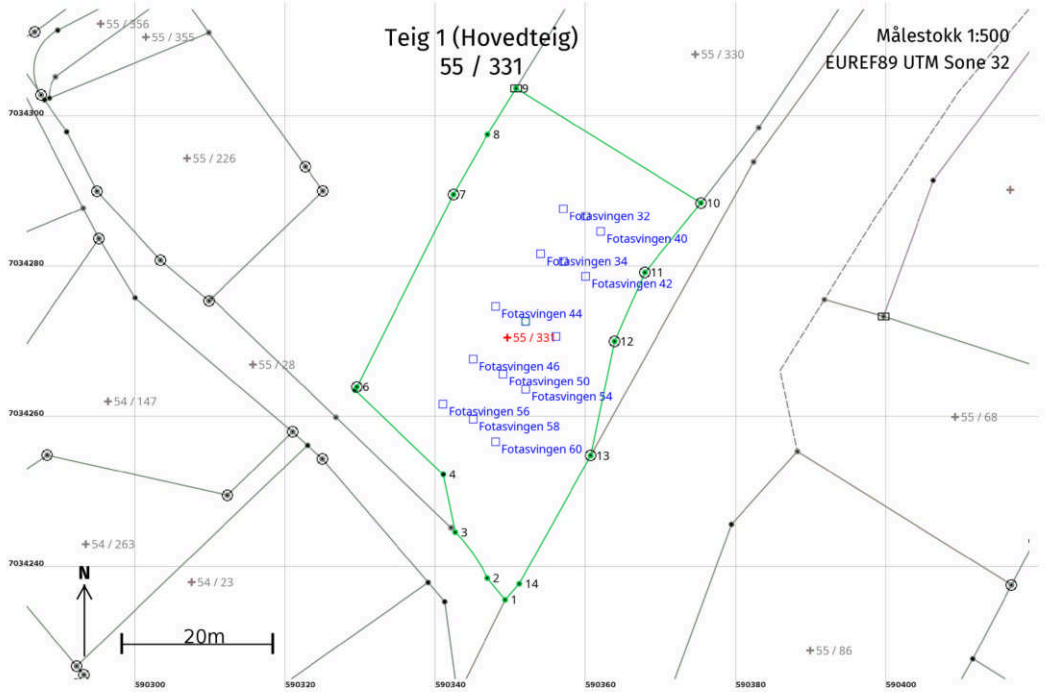
25.11.2025

55/331

Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.


Oversiktskart for 55 / 331
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
55 / 331
N
40m
7034350
7034300
7034250
7034200
590250
590300
590350
590400
590450




Teig 1 (Hovedteig)
55 / 331
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
+55 / 356
+55 / 355
+55 / 330
+55 / 226
+55 / 28
+54 / 147
+54 / 263
+54 / 23
+55 / 68
+55 / 86
Fotasvingen 32
Fotasvingen 40
Fotasvingen 34
Fotasvingen 42
Fotasvingen 44
+55 / 331
Fotasvingen 46
Fotasvingen 50
Fotasvingen 54
Fotasvingen 56
Fotasvingen 58
Fotasvingen 60
N
20m
7034300
7034280
7034260
7034240
590300
590320
590340
590360
590380
590400

## Areal og koordinater

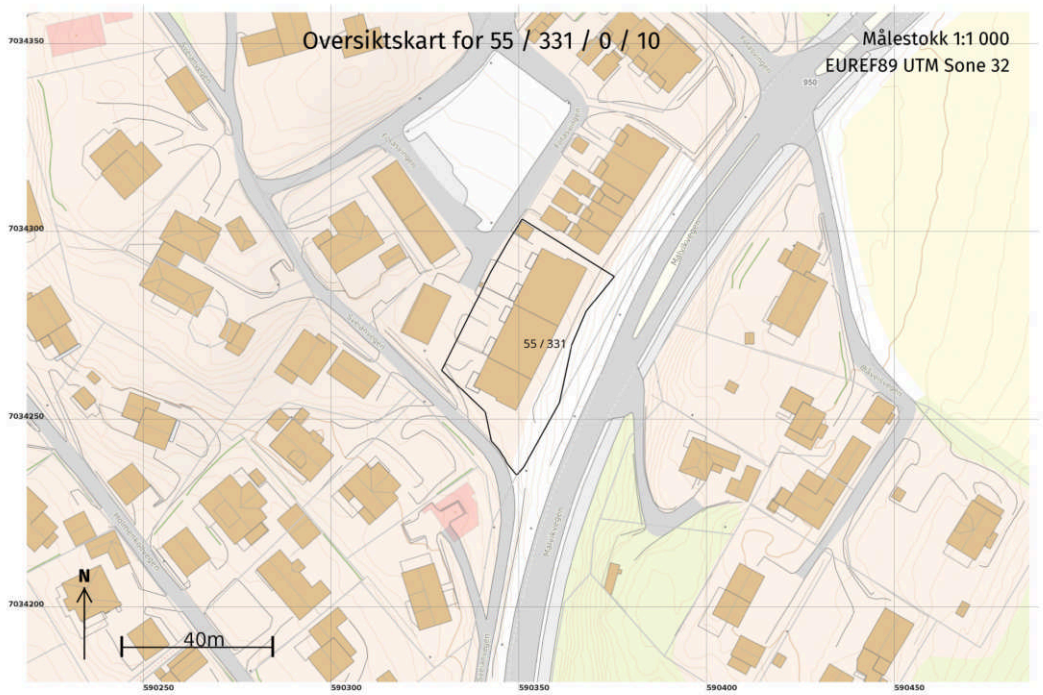
**Areal:** 1 513,8 Arealmerknad:

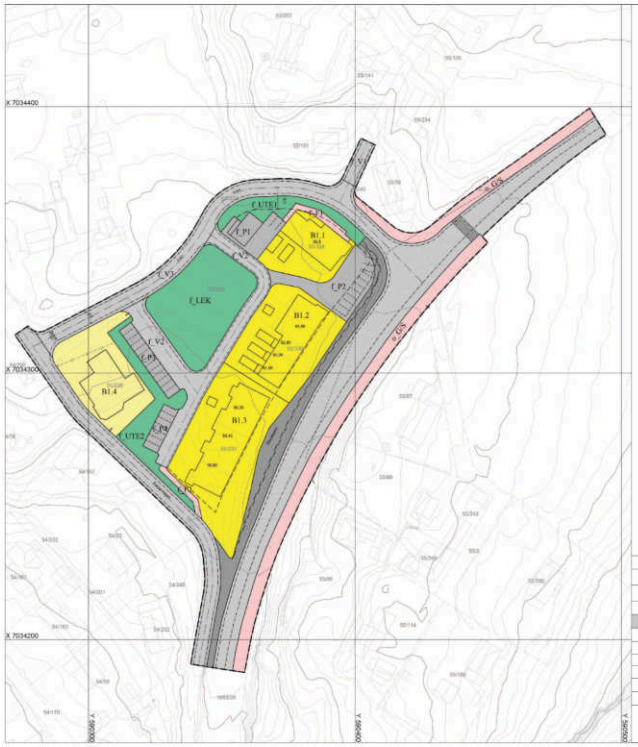
**Representasjonspunkt:** **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 7034271 **Øst:** 590350

**Grensepunkt / Grenselinje** **Ytre avgrensing**

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Grensepunkttype / Linjeinformasjon | Målemetode | Nøyaktighet (SD i cm) | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 7034235,97 | 590349,28 | | Ukjent | 18 Tatt fra plan | 11 | |
| | | | 3,73 | | | | |
| 2 | 7034238,85 | 590346,91 | | Geometrisk hjelpepunkt | 18 Tatt fra plan | 11 | -22,99 |
| | | | 7,51 | | | | |
| 3 | 7034244,97 | 590342,62 | | Geometrisk hjelpepunkt | 18 Tatt fra plan | 11 | |
| | | | 7,84 | | | | |
| 4 | 7034252,65 | 590341,04 | | Umerket | 18 Tatt fra plan | 11 | |
| | | | 16,23 | | | | |
| 5 | 7034263,85 | 590329,30 | | Asfaltspiker | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 11 | |
| | | | 0,50 | | | | |
| 6 | 7034264,29 | 590329,54 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 11 | |
| | | | 28,66 | | | | |
| 7 | 7034289,91 | 590342,39 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 11 | |
| | | | 9,16 | | | | |
| 8 | 7034297,87 | 590346,93 | | Geometrisk hjelpepunkt | 18 Tatt fra plan | 11 | |
| | | | 7,23 | | | | |
| 9 | 7034304,02 | 590350,73 | Jord | Riksgrensemerke | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 11 | |
| | | | 28,92 | | | | |
| 10 | 7034288,79 | 590375,32 | Fjell | Offentlig godkjent grensemerke | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 11 | |
| | | | 11,88 | | | | |
| 11 | 7034279,54 | 590367,86 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 11 | |
| | | | 10,03 | | | | |
| 12 | 7034270,36 | 590363,83 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 11 | |
| | | | 15,51 | | | | |
| 13 | 7034255,18 | 590360,65 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | 18 Tatt fra plan | 11 | |
| | | | 19,54 | | | | |







**TEGNFORKLARING**

Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)
- Veg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Parkering

Felles for PBL 1985 og 2008
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt

**MALVIK KOMMUNE**

**Detaljregulering for Sveiangrenda del av gnr/bnr 55/28**

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

N

Ekvidistanse 1 m
Arkstørrelse A3
Koordinatsystem UTM sone32 euref
Dato for basiskartet 08.01.2013
Kartmålestokk 1:1000

0 10 20 30 40 m

| | | DATO | SIGN. |
|---|---|---|---|
| Revisjoner | 1 | | |
| | 2 | | |
| | 3 | | |

| SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN | VNR. | DATO | SIGN. |
|---|---|---|---|
| Forslag om endring | | 04.06.2012 | VCW |
| Varsel om endring | | 02.10.2012 | VCW |
| Administrativt vedtak etter delegert myndighet fra AREAM | 9/13 | 08.01.2013 | FJ |

| FORSLAGSSTILLER: | Solem Arkitektur as | PLANID. | SAKSNR. | SAKSBEH. |
|---|---|---|---|---|
| DATO: | | 201211 | 2008/2490 | VCW |

# REGULERINGSBESTEMMELSER
# til
# REGULERINGSPLAN FOR BOLIGER PÅ DEL AV EIENDOM 55/28 OG OFFENTLIG AVKJØRSEL FRA FV 950, HOMMELVIK

.....

Reguleringsplanen er datert den 06.07.2007

Siste revisjon av planen er datert den 08.01.2013

VEDTATT AV MALVIK KOMMUNESTYRE I SAK 12/03
I MØTE DEN 28.04.2003

ENDRET MED ADMINISTRATIV BEHANDLING MED VEDTAKSNUMMER 9/13 ETTER MYNDIGHET DELEGERT FRA UTVALG FOR AREAL OG SAMFUNNSPLANLEGGING DEN 08.01.2013

**INNENFOR REGULERINGSPLANEN ER OMRÅDET REGULERT TIL FØLGENDE FORMÅL :**

| | |
|---|---|
| § 25.1 BYGGEOMRÅDER | Boliger med tilhørende anlegg |
| § 25.3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER | Kjøreveg<br>Gang-/sykkelveg<br>Kjørbargangveg<br>Annet trafikkareal |
| § 25.6 SPESIALOMRÅDE | Frisiktsone |
| § 25.7 FELLESOMRÅDER | Felles avkjørsel og parkering<br>Felles lekeområde<br>Felles uteområde<br>Felles fortau |

## 1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Områder regulert til boligbebyggelse B1.1-3

Samlet antall leiligheter for B1.1-3 skal ikke overstige 30 enheter.
For B1.1-3 skal TU ikke overstige 45%.
TU skal beregnes som sum bruksareal inkl. garasjer i forhold til sum netto tomteareal .

Bebyggelsen plasseres som vist på plankartet. Mindre tilpasninger til terreng kan tillates ved byggemelding.

Bebyggelsen kan oppføres med flate tak. Det skal søkes å innarbeide skrå takflater for tilpassing til omkringliggende bebyggelse.

Bebyggelsen skal oppføres i 2 og 3 etasjer for å oppnå en variert avtrapping i forhold til fallende terreng.
Maks gesimshøyde for 2- etasjes del av bebyggelsen skal være 6,5 m og for 3-etasjes bygg 9,5 m. Eventuelle skrå takflater tillates bygd inntil 1,5 m over tillatt gesimshøyde.
Materialbruk og fargevalg skal underbygge bebyggelsens form. Det skal velges farger som harmonerer med omkringliggende bebyggelse, terreng, og vegetasjon.

For B1.1- 3 skal det opparbeides 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet.

Avfallscontainere plasseres i miljøstasjoner for leilighetene og ved hver innkjørsel til rekkehusene. Miljøstasjonene plasseres iht plankartet og skal utformingen skal tilpasses bebyggelsen forøvrig.

1.2 Områder regulert til boligbebyggelse B1.4

Området omfatter eksisterende bebyggelse. Eventuelle endringer/ utvidelse av bebyggelsen kan gjøres innenfor bestemmelsene i Byggeforskriftene og bestemmes ved byggemelding.

## 2 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

2.1 Kjøreveg.

Eksisterende veianlegg FV 950 får ny avkjørsel, som vist på planforslaget.

2.2 Gang-/sykkelveg.

Eksisterende gang- og sykkelveg langs FV 950 tilpasses ny avkjørsel som vist på planforslaget.



2.3 Kjørbar gangveg

Sveianvegen skal benyttes som gangveg med tillatt kjøreadkomst til tilstøtende tomter.

2.4 I område for annet trafikkareal ved FV950 tillates oppført støyskjerm som vist på planen. Støyskjermen skal plasseres minimum 2,5m fra hvitstripe og må ikke komme i konflikt med frisiktsone.
Nøyaktig plassering og utforming av støyskjerm skal dokumenteres før igangsettingstillatelse gis.

## 3 SPESIALOMRÅDE

3.1 Frisiktsone ved veg.

I frisiktsonen må ikke beplantes eller oppføres innretninger som hindrer frisikt i en høyde over 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

## 4 FELLESAREALER

4.1 Felles avkjørsel og parkering.

Felles avkjørsel f_V1 skal nyttes som adkomst for bebyggelse i Sundtbakken.
Felles adkomst f_V2 og f_V3 skal nyttes som adkomst og parkering for ny bebyggelse på B1.

4.2 Felles lekeområde.

Felles lekeområde f_LEK nyttes til lekeapparater og rekreasjonsområde og er felles for bebyggelsen på B1.1-3.

4.3 Felles uteområde.

Felles uteområde f_UTE1 og f_UTE2 skal utformes som grøntareal med beplantning og er felles for bebyggelsen på B1.

4.4 Felles fortau.

Felles fortau f_F1 er felles for bebyggelsen på B1.1 og skal nyttes til adkomst fra felles adkomst f_V2 til leilighetene i B1.1.
Felles fortau f_F2 er felles for bebyggelsen på B1.1-3 og skal nyttes til adkomst fra felles adkomst f_V2 til Sveianvegen.

## 5 KRAV VED GJENNOMFØRING OG ENDRING AV PLANEN

5.1 Krav om utomhusplan.

Ved søknad om igangsettingstillatelse for 1. byggetrinn skal det vedlegges utomhusplan som angir materialbruk, møblering og beplantning av alle fellesareal i planområdet.

5.2 Tidspunkt for opparbeiding av fellesarealer og avkjørsel.

Før det gis brukstillatelse for 1. byggetrinn skal avkjørsel ved FV 950 inkl. eventuell støyskjerm være ferdig opparbeidet .
Før det gis brukstillatelse for 1 . byggetrinn skal minst 1/3 av f_LEK være ferdig opparbeidet.
Ved ferdigstillelse i vinterhalvåret tillates at opparbeidelsen av grøntarealer og lekeplasser utsettes til den etterfølgende våren.
Før det gis brukstillatelse for 3. byggetrinn skal alle fellesareal være ferdig opparbeidet iht utomhusplan.



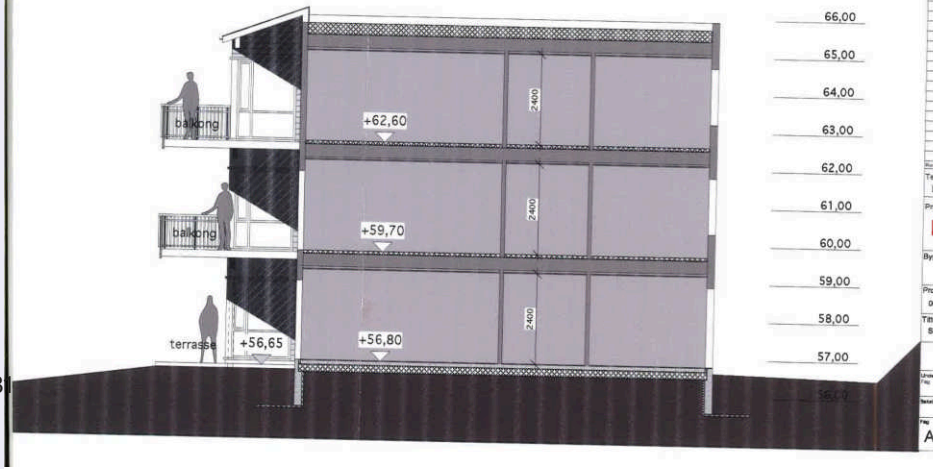


FASADE SYD-VEST

Søknad godkjent/avslått
den 6/2 2008 Dsaksnr. 13/2008
på de vilkår som er anført i vedlagte utskrift.
MALVIK KOMMUNE, Hommelvik 15/2 -2008
MR

MALVIK KOMMUNE
Arkivsak 07-726 6- V8
13 DES. 2007
Ark.kode B GB-551331
Ark.kode S L42
Avdeling Saksbeh.
Kontor-/Initialer Dokument

E5




Tegn. status
byggemeldingstegning
Prosjekterende
solem:hartmann
Byggherre
Prima-hus AS
Prosj. nr. 06.064
Prosjekt SVEIAN-GRENDA, HOMMELVIK, BYGGETRINN 3
Tittel
Snitt A-a / fasade sørvest og nordøst
Dato 20.11.2007
Målestokk 1:100
RS MR
A A201

8


A
B
C
D
E
F
G
H
I
1
2
3
41000
3-201
3-ROMS
72 m2
inkl. bod
3-202
3-ROMS
79 m2
inkl.bod
3-203
3-ROMS
69 m2
inkl. bod
3-204
3-ROMS
79 m2
inkl. bod
3-205
3-ROMS
83,8 m2
inkl.gang og bod
balkong
14 m2
balkong
16 m2
solem:hartmann
A102


FASADE SYD-ØST
FASADE NORD-VEST
solem:hartmann
A301

MALVIK KOMMUNE
Areal og samfunnsplanlegging

Norconsult AS

Att. Snustad Roger

| Deres ref: | Vår ref | Saksbehandler | Dato |
|---|---|---|---|
| | 2010/3006-20 | Svein Stræte | 29.01.2016 |

# FERDIGATTEST

(Etter plan- og bygningsloven av 27.06.2008, § 21-10)

| | |
|---|---|
| **Tiltakshaver:** | Primahus AS |
| **Byggested:** | Fotasvingen, Hommelvik |
| **Gnr/Bnr:** | 55/331 |
| **Deres søknad:** | 25. januar 2016 |
| **Arbeidets art:** | Nybygg |
| **Byggets art:** | Boligblokk på 3 og 4 etasjer |
| **Vedtak dato:** | 7. september 2010 |
| **Saksnr:** | 146/10 |

Kontrollerklæring for utførelse foreligger. Sluttmelding fra rørlegger er mottatt og godkjent av Virksomhet for FDV- Kommunalteknikk.

---

I henhold til kontrollplan/kontrollerklæring er tiltaket besiktiget og i medhold av Pbl. § 21-10 gis det ferdigattest for: Byggetrinn 3, 15 leiligheter.

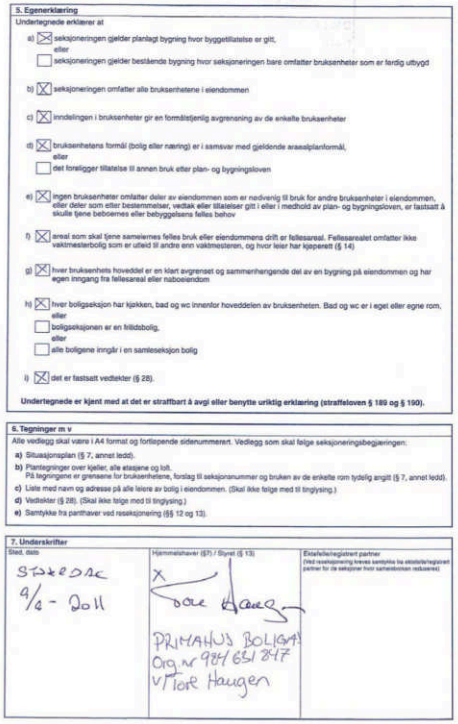
Med hilsen

Svein Stræte
byggesak
Tlf. 73972084

Kopi:
Tiltakshaver


| 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 |



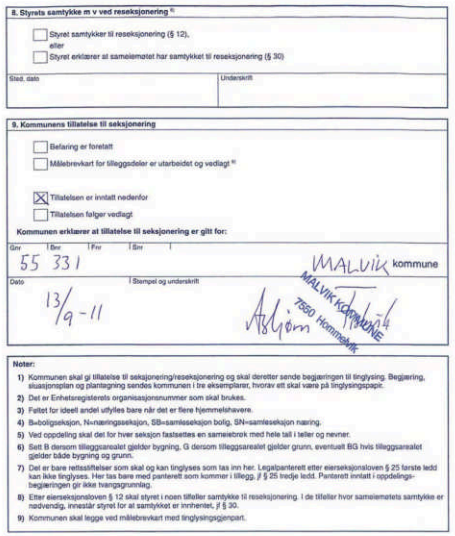



5. Egenerklæring
Undertegnede erklærer at
a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e) ☒ 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 fastsatt å skulle tjene beboernes eller betjeggelsens felles behov
f) ☒ 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) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h) ☒ 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) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v
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, dato: STJØRDAL 4/8 - 2011
Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13): X Tore Haugen PRIMAHUS BOLIGAS Org.nr 984 651 847 v/Tore Haugen
Ektefelle/registrert partner



8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)
Sted, dato | Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering
☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:
Gnr 55 | Bnr 331 | Fnr | Snr
Dato 13/9-11 | Stempel og underskrift: MALVIK kommune, MALVIK KOMMUNE 7550 Hommelvik, Arbjørn

Noter:
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og planlegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
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 reltsstiftelser som skal og kan tinglyses som 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 oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Kan tinglyses
EiendomsMegler 1

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST
DAGBOKNR: 7496 23
DATO: 19.09.2011
SIGN:

**Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~**
(stryk det som ikke passer)

MOTTATT
12 SEPT. 2011

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

**1. Eiendommen**
Kommunenr / Kommunens navn: 1663 MALVIK | Gnr: 55 | Bnr: 331 | Festenr: | Snr:

**2. Hjemmelshaver(e)**

| Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2] | Navn | Ideell andel[3] |
|---|---|---|
| 984 631 842 | PRIMALS BOLIG AS | 1/1 |

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

| S.-nr | Formål[4] | Bruk (teller)[5] | Tilleggsareal[6] |
|---|---|---|---|
| 1 | B | 72 | B |
| 2 | B | 79 | B |
| 3 | B | 69 | B |
| 4 | B | 79 | B |
| 5 | B | 83 | B |
| 6 | B | 72 | B |
| 7 | B | 79 | B |
| 8 | B | 69 | B |
| 9 | B | 79 | B |
| 10 | B | 83 | B |
| 11 | B | 72 | B |
| 12 | B | 79 | B |
| 13 | B | 69 | B |
| 14 | B | 79 | B |
| 15 | B | 83 | B |
| 16 | | | |
| 17 | | | |
| 18 | | | |
| 19 | | | |
| 20 | | | |
| 21 | | | |
| 22 | | | |
| 23 | | | |
| 24 | | | |
| 25 | | | |
| 26 | | | |
| 27 | | | |
| 28 | | | |
| 29 | | | |
| 30 | | | |
| 31 | | | |
| 32 | | | |
| 33 | | | |
| 34 | | | |
| 35 | | | |
| 36 | | | |
| 37 | | | |
| 38 | | | |
| 39 | | | |
| 40 | | | |
| 41 | | | |
| 42 | | | |
| 43 | | | |
| 44 | | | |
| 45 | | | |
| 46 | | | |
| 47 | | | |
| 48 | | | |
| 49 | | | |
| 50 | | | |
| 51 | | | |
| 52 | | | |
| 53 | | | |
| 54 | | | |
| 55 | | | |
| 56 | | | |
| 57 | | | |
| 58 | | | |
| 59 | | | |
| 60 | | | |

Sum tellere: 1146 | = nevner: 1146

**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 festeseksjonene endres.

Nr 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97



MOTTATT
~~29~~ 30 AUG. 2010
10/3006-3

☒ **SØKNAD** om tilkopling og abonnement til offentlig vann-/avløpsanlegg

☐ **MELDING** om reparasjon/endring/supplerende tiltak i bestående sanitæranlegg i boligeiendom og fritidsbebyggelse samt enkle installasjoner innenfor en bruksenhet eller branncelle

# Søknad om sanitærabonnement

*Beskriv meldingstiltaket på skjemaets bakside.*

Til teknisk etat (kommunens navn og adresse)
Malvik Kommune
Postboks 140
7551 Hommelvik

**Søknaden/meldingen gjelder**

Stempel: BRØDR. HALLE A/S
AUT. MASKINENTREPRENØR
STJØRDAL
Tlf. 74 82 66 66 · www.br-halle.no

☒ Abonnement til offentlig vannforsyning

☒ Abonnement til offentlig avløpsanlegg

I henhold til følgende spesifikasjoner:

| Eiendom/byggested | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Koordinater (fylles ut av kommunen) |
|---|---|---|---|---|---|
| | 55 | 331 | | | |

Adresse: SVEIAVGRENDA 7551 MALVIK

**Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser**

Installasjonsarbeidene vil bli utført i henhold til gjeldende lover, forskrifter og reglementer, eventuelt med de lempninger som måtte bli gitt ved dispensasjon.

Som tiltakshaver/eier av anlegg/eiendom forplikter jeg meg til å overholde de til enhver tid gjeldende sanitær- og gebyrbestemmelser.

| Sted | Dato | Underskrift |
|---|---|---|
| Stjørdal | 7/8-10 | x |

***FOR KOMMUNENS BEHANDLING AV SØKNAD/MELDING – IKKE SKRIV HER!***

**VEDTAK:**

☒ **Tilkopling/abonnement**
☐ **Melding**
**Er godkjent på følgende betingelser:**

☐ **Tilkopling/abonnement**
☐ **Melding**
**Er *ikke* godkjent av følgende grunner:**

Tilbakesendes Brødr. Halle AS, idet det meddeles at søknaden er innvilget. Rørleggerarbeidet og tilknytninger til offentlige ledninger må utføres av ansvarlig utførende. Det vises til ny "VA-norm for Malvik kommune" vedtatt 19.02.07, samt 4.utg. av "Normalreglement for sanitæranlegg" utgitt av Kommunenes Sentralforbund. Fargekoding, svart på overvann og brunt på spillvann skal videreføres fram til grunnmur. Spillvannsledningen skal føres innenfor grunnmur/bankett.

| Sted | Dato | Sted | Dato |
|---|---|---|---|
| Hommelvik | 25.08.10 | | |
| Underskrift: Sturla Jakobsen | | Underskrift | |
| Sturla Jakobsen | | | |

## Abonnementet/tilkoplingen/meldingen omfatter:

Bygningens art (sett X)

☒ Boligbygg ☐ Forretnings-/kontorbygg ☐ Industrilokaler

☐ Skole/forsamlingshus ☐ Annen bygning

Arbeidets art (sett X)

☒ Nyanlegg ☐ Omlegging/reparasjon ☐ Andre arbeider

☒ Vanninstallasjoner utvendig ☒ Avløpsinstallasjoner utvendig

☐ Vanninstallasjoner innvendig ☐ Avløpsinstallasjoner innvendig

### Vannforsyning

| | Dim. i mm | Materiale | Trykklasse |
|---|---|---|---|
| Stikkledning | 40 | PEH | PN10 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Reduksjonsventil * | ☒ Ja | ☒ Nei | Trykkforsterkning | ☐ Ja | ☒ Nei |
| Sil/filteranlegg | ☐ Ja | ☒ Nei | Vannmåler | ☒ Ja | ☐ Nei |
| Annet utstyr | ☐ Ja | ☒ Nei | | | |

### Avløp

☐ Fellessystem ☒ Dobbeltsystem

| | Dim. i mm | Materiale | Trykklasse |
|---|---|---|---|
| Fellesledning | | | |
| Spillvannsledning | 125 | PVC | SN8 |
| Overvannsledning | 125 | PVC SORT | SN8 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Slamavskiller | ☐ Ja | ☒ Nei | Våtvolum i m³ | Antall kummer |
| Annet rensetiltak/-utstyr | ☐ Ja | ☒ Nei | Angi hvilket | |

### Arealer m.m.

| | Brutto golvflate i m² | Leieareal (boligbygg) i m² | Avgiftspliktig tilleggsareal i m² |
|---|---|---|---|
| Byggets/tilbyggets areal | | | |

| | Areal i m² | | Volum i m³ |
|---|---|---|---|
| Tomteareal | | Svømmebasseng | |

Vannklosett ☒ Ja ☐ Nei

### Tinglyste erklæringer

Vedlagt søknaden

☐ Tillatelse til å legge og vedlikeholde ledninger, kummer m.v. på andres eiendom

☐ Solidarisk ansvar for eiere av felles ledninger

☐ Utvidet bruk av etablert fellesanlegg blir godkjent av samtlige brukere/eiere

☐ Rett og plikt til nødvendig service av pumpeanlegg, maskinelt utstyr m.m.

☐ Kommunens rett til å kreve provisorisk anlegg satt ut av funksjon ved tilknytning til kommunens ledningsnett

Angi hvilke

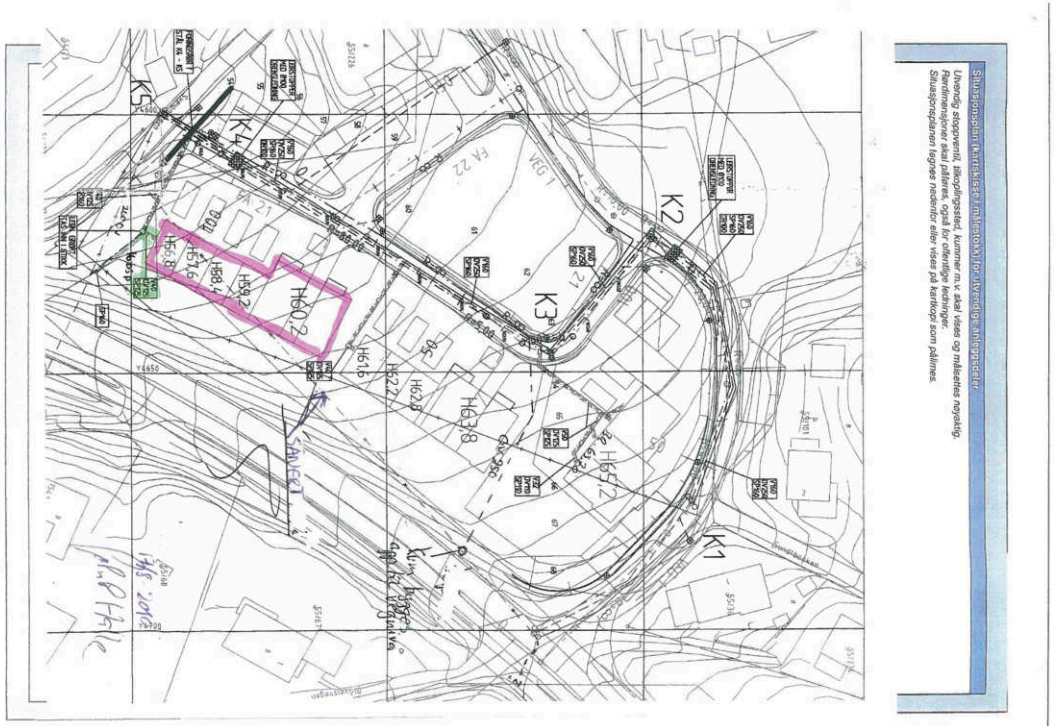
☐ Andre forhold

### Dispensasjonssøknad (Angi grunn. Bruk ev. baksiden av blanketten)

Andre opplysninger

* Red. ventil i alle nybygg.

**NB!** *Det må også søkes bygningsmyndigheten om installasjonstillatelse for angjeldende sanitæranlegg iht. plan- og bygningslovens bestemmelser.*




Situasjonsplan (kartskisse, målestokk) for utvendige anleggsdeler

Utvendig stoppventil, stoppfingested, kummer m.v. skal vises og målsettes nøyaktig.
Rørdimensjoner skal påføres, også for offentlige ledninger.
Situasjonsplanen legges inndividir eller vedes på kartkopi som påføres.

# 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




*Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.*

SpareBank 1 SMN

# 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

# Notater

# 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: 50250419 / Morten Løvseth, tlf. 901 31 606
Fotasvingen 58, 7550 Hommelvik.
Gnr. 55, Bnr. 331, Snr. 10 og Gnr. 55, Bnr. 333 og Gnr. 55, Bnr. 332, 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 Boligkjøperforsikring. 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 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest 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 forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse 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, signeres, 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

# Notater

# Notater

Oppdragsnr: 50250419
Salgsoppgaven er sist oppdatert 02.12.2025

Morten Løvseth
Avd. leder / Eiendomsmegler MNEF

901 31 606
morten.lovseth@em1.no

EiendomsMegler 1 Stjørdal
Kjøpmannsgata 24, 7500 Stjørdal

eiendomsmegler1.no