Havnevegen 235

Nabolaget Solbakken - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Husdyreiere**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Hommelvik sjøside Linje 86	1 min 0.1 km
Hommelvik stasjon Linje R60, R70, R71	18 min 1.3 km
Trondheim Værnes	9 min
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	23 min 25.6 km

Skoler

Hommelvik skole (1-7 kl.) 352 elever, 21 klasser	9 min 0.6 km
Hommelvik ungdomsskole (8-10 kl.) 325 elever, 23 klasser	20 min 1.5 km
Ole Vig videregående skole 82 klasser	14 min 11.2 km
Malvik videregående skole 400 elever	14 min 14.5 km

«Nærhet til sjø og natur, barnevennlig og gode kollektivtilbud inn til by.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

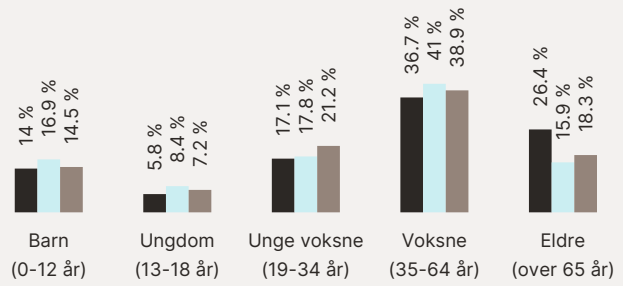
Kvalitet på skolene

Bra 75/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Sandfjæra barnehage (1-5 år) 100 barn	3 min 0.2 km
Korntrøberget barnehage (1-5 år) 45 barn	15 min 1.1 km
Espira Muruvik barnehage (0-5 år) 55 barn	7 min 4 km

Dagligvare

Rema 1000 Hommelvik PostNord	4 min 0.3 km
Kiwi Hommelvik PostNord	11 min 0.8 km

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 2024

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

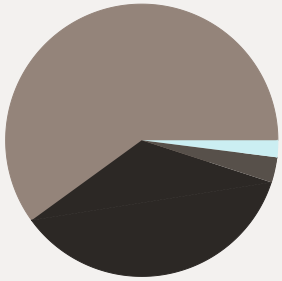
Støynivået
Lite støynivå 88/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100

Sport

Øya idrettsanlegg Fotball, friidrett	13 min 0.9 km
Hommelvik u.skole - gymsal Aktivitetshall	18 min 1.3 km
Fitnesspoint Hommelvik	11 min
Push Treningssenter Sveberg	8 min

Boligmasse



- 35% enebolig
- 2% rekkehus
- 60% blokk
- 3% annet

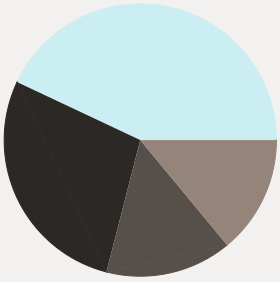
«Store tomter, skog, nydelig natur.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

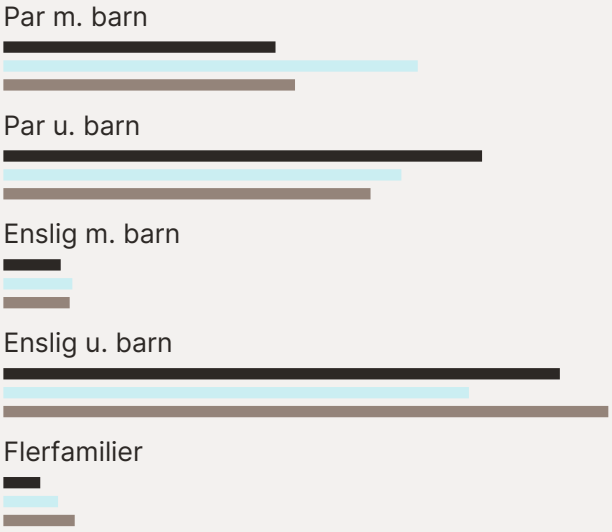
Malvik senter	8 min
Boots apotek Malvik senter	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 28% i barnehagealder
- 43% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 15% 16-18 år

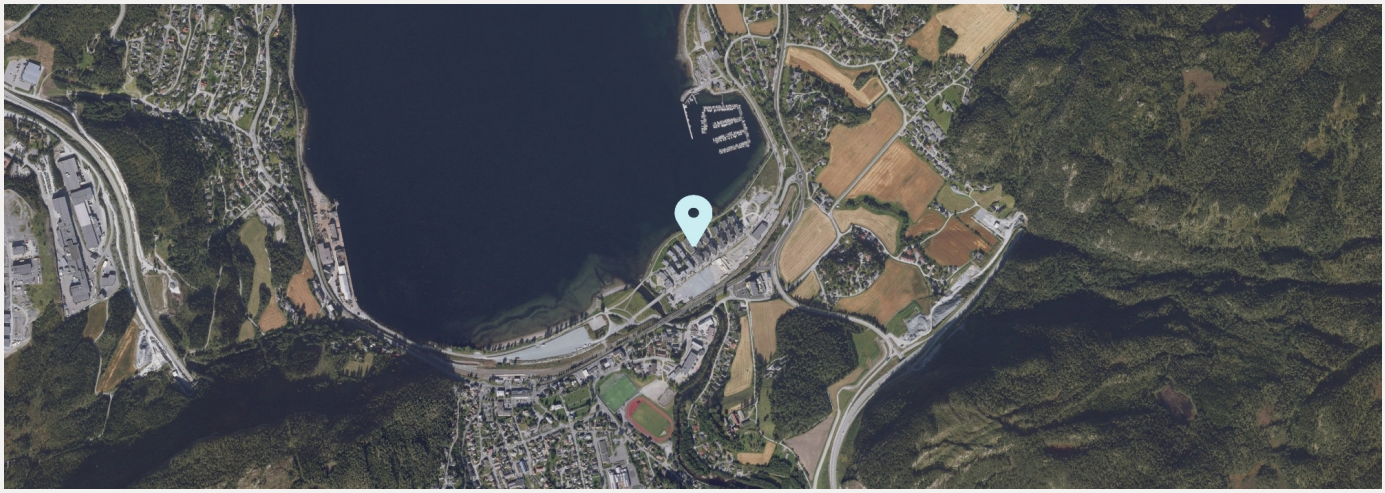
Familiesammensetning

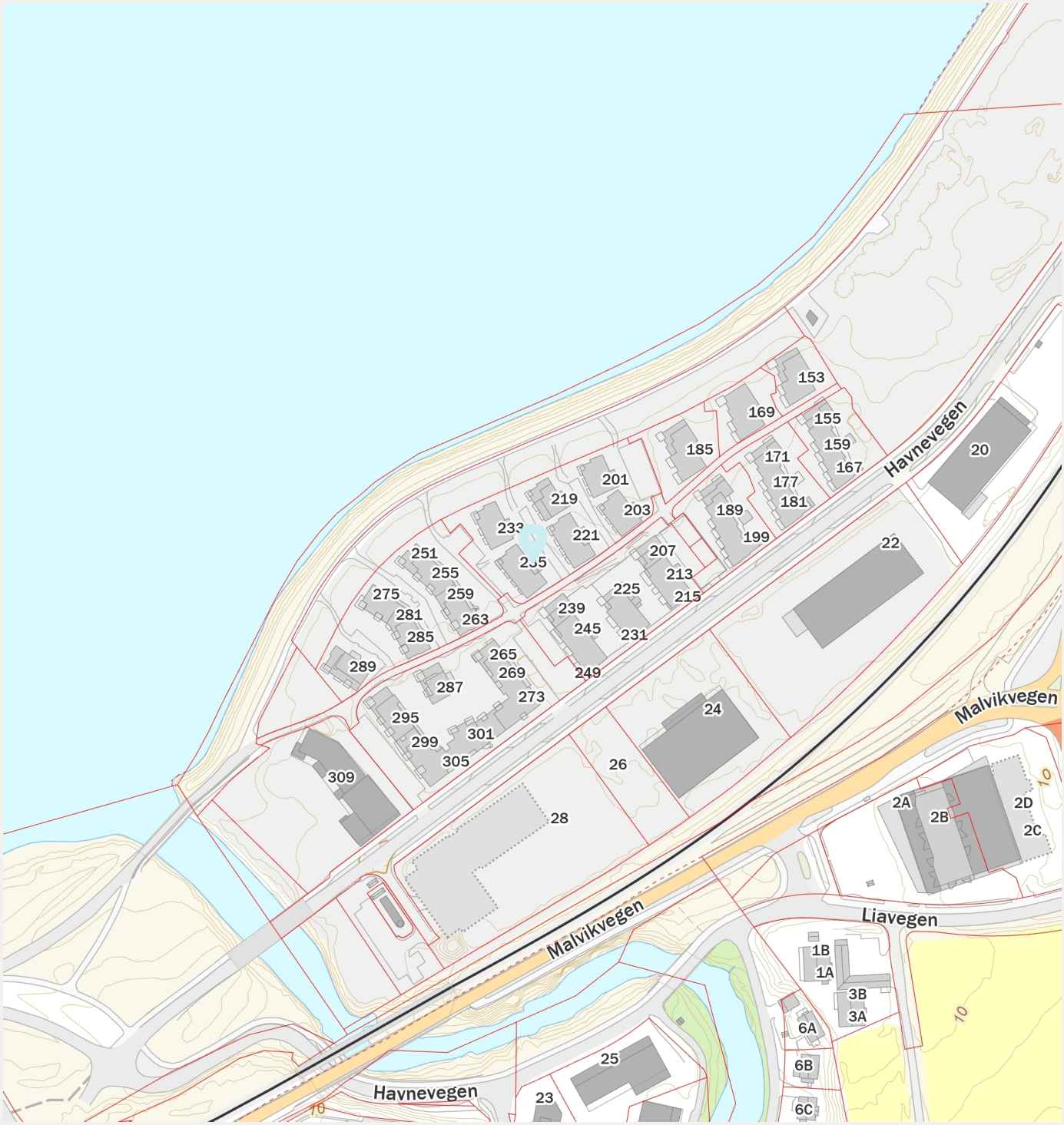


Sivilstand

		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 2024





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 2024

Havnevegen 235
7550 HOMMELVIK

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	2014
Leilighet BRA:	42 m^2
Leilighet BRA-i:	42 m^2
Sum alle bygg BRA:	46 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	42 m^2
Rapportdato:	28.1.2026 (Gyldig til 28.1.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	11	3	0	1

Anders Tannvik
Takst-Forum Trøndelag AS
at@tft.no
91913498
Havnevegen 235
7550 Hommelvik

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39321

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	TG-2 gis med bakgrunn i at enkelte spiler har råteskader. Plattingen er på bakkenivå og har ikke krav om rekkverk.
Kjøkken	TG-2 settes grunnet skader i skrog og avskallende maling. Dør under vask tar i nabodør.
Våtrom	Det er en risiko for at vann kan trenge inn i skruehull og manglende innfestning kan føre til at dusjdør vil bevege på seg.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom	TG-IU er satt grunnet manglende mulighet for hulltaking.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
26.1.2026

Rapportdato
28.1.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Maxine-Rylee Ryhes**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Anders Tannvik**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**
Tittel:

Telefon: **91913498**
Epost: **at@tft.no**
Adresse: **Jacob Schives Veg 29, 7603 LEVANGER**

Informasjon om boligen

Adresse: **Havnevegen 235, 7550 Hommelvik**

Kommunenr:	5031	Gårdsnr:	57	Bruksnr:	371	Festenr:
Seksjonsnr:	2	Andelsnr:		Leilighetsnr:		

Byggeår: **2014** - midlertidig brukstillatelse
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet oppført i en etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i tre, og er utvendig kledd med fasadeplater. Taket er flatt tekket med papp, Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Leilighet	42	42	0	0	8
Kjellerbod i nabobygning.	4	0	4	0	0
Totalt m²	**46**	**42**	**4**	**0**	**8**

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**42**	**42** Romfordeling: Stue, kjøkken, soverom, bad og bod.	**0**	**0**	**8**
Totalt m²	**42**	**42**	**0**	**0**	**8**

Bygning: Kjellerbod i nabobygning.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**4**	**0**	**4** Romfordeling: Bod	**0**	**0**
Totalt m²	**4**	**0**	**4**	**0**	**0**

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Deler av plattingen har stående spilerekkverk. Enkelte av disse er råteskadet og må skiftes ut. Selger opplyser på befaringsdag om at det er i borettslaget planlagt utbedring av dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å skifte ut spiler.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags glass. Pvc.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-1**

Vinduer fremstår i grei stand ved en stikkprøvekontroll.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning — **TG-2**

Det registreres ved kontroll av skap under vask at skrog med hengsler er sprukket.
Overflater fremstår med ujevn maling på befaringsdag.

Vedlikehold må påregnes der enkelte utskiftninger i form av skrog kan bli måtte utføres.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det må påregnes tiltak på sideskrog. Det kan ikke utelukkes at dette må skiftes.
Justering av dør bør foretas for å redusere slitasje på øvrige deler av fronter.
Maling er påregnelig.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest datert 23.10.2015	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

6.7 Vannledninger

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

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger TG-1

Fordelerskap er plassert på bod med avrenning til bad.
Det er foretatt funksjonstest av 2 stoppekraner på hver sin kurs som fungerer som tiltenkt.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei

Det er samsvarerklæring for installasjon av leilighet datert 12.09.2014

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

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.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme TG-1

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder TG-1

Leiligheten har ikke etablert varmtvannsbereder. Det opplyses av selger at det er varmtvanntilførsel fra fjernvarmeanlegg.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ikke utført service siste 5 år.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Opplyst nye filter i slutten av 2025.
Ventilasjonsaggregat er ikke tilgjengelig for inspeksjon da det var lagret en del innbo på bod og hylle var plassert foran.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på vegg og gulv. Taket er malt.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er opplyst på befaringsdag at toalett er skiftet i 2025.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-1**
Det er etablert et fall på 2cm fra dør til nedsenket dusjsone. I dusjsone er det ytterligere 2cm fall. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør på 4cm.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert en servant, veggmontert toalett og innfellbare dusjdører.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**

Det ble registrert at dusjdør mot vaskemaskin henger ut fra vegg. Skinne kan flyttes på skrue og har ikke synlig silikontetting.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Tiltak for å bedre innfestningen av dusjdør anbefales sammen med bedre tetting.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Avtrekk via balansert ventilasjon.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-IU**

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

Det er foretatt fuktsøk i og rundt dusjsone uten indikasjoner på forhøyede verdier.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.02.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Meglerhuset Nylander AS avd. Stjørdal	Oppdragsnr.	83240150
Addresse	Havnevegen 235		
Postnr.	7550	Sted	HOMMELVIK
Selgers navn	Maxine-Rylee Ryhes		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

10/20

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind forsikring

Polise/avtalenr.:

24924032

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet wc, rørfunn

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Sameie har organisert

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sprekk ved veg ved verandadør, sprekk ved veg venstre side på stue.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det foreligger ferdig attest

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har mottatt ett nabovarsel ang bygging ved fjæra

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Dugnad årlig

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Sameie har planer om å bytt det brune rekkverket på verandaen

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato	20.02.2026
Signert av	*Maxine-Rylee Ryhes*

Initialer selger:
M R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Havnevegen 235, 7550 HOMMELVIK**	
Dato for energimerking **28.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-251730**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300439736**
Gårdsnummer **57**	Bruksnummer **371**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2014**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **42,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **42,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **82,50 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **89,65 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **5 399 kWh**



Havnevegen 235, 7550 HOMMELVIK

Detaljering

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

Havnevegen 235, 7550 HOMMELVIK

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 2: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

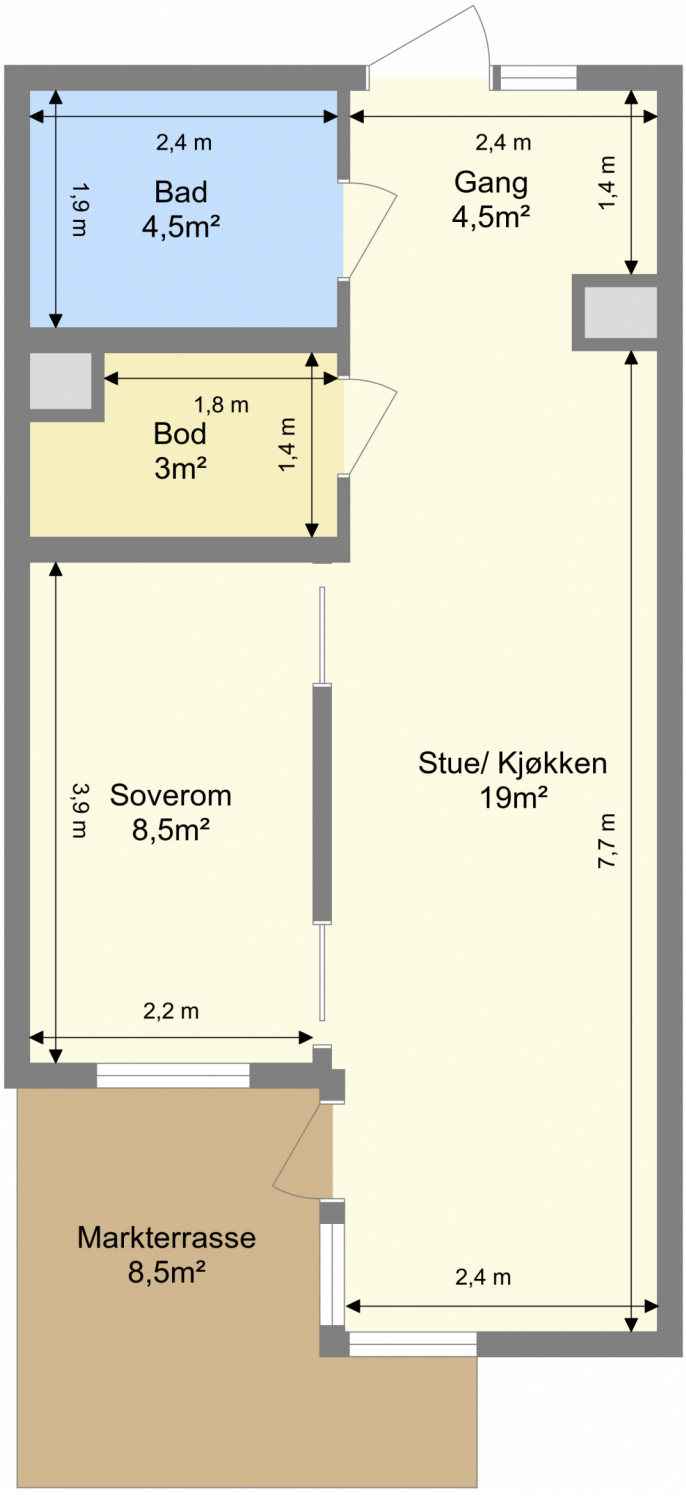
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

https://www.enova.no

Havnevegen 235, SNR 2

1. Etasje

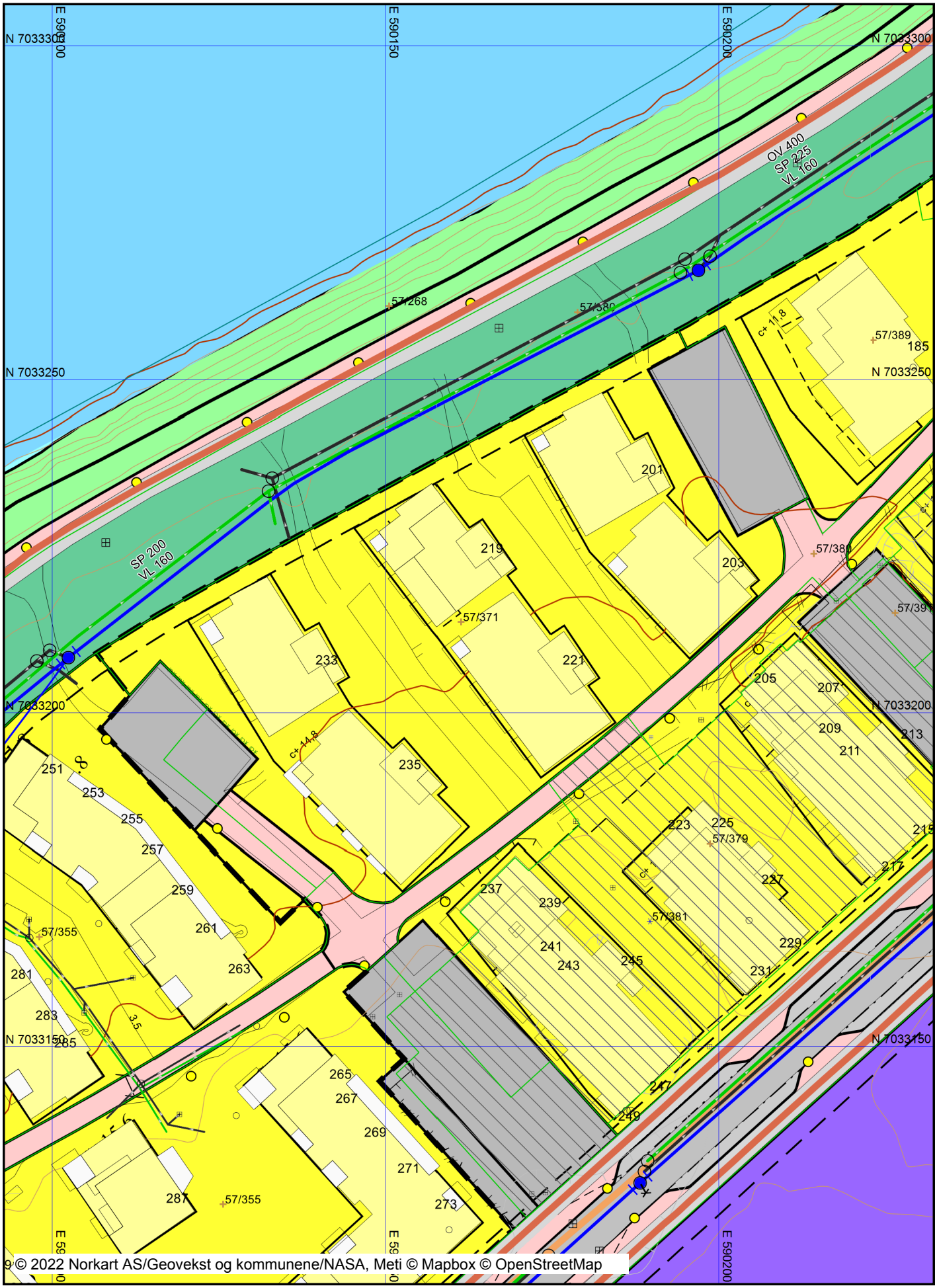


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.

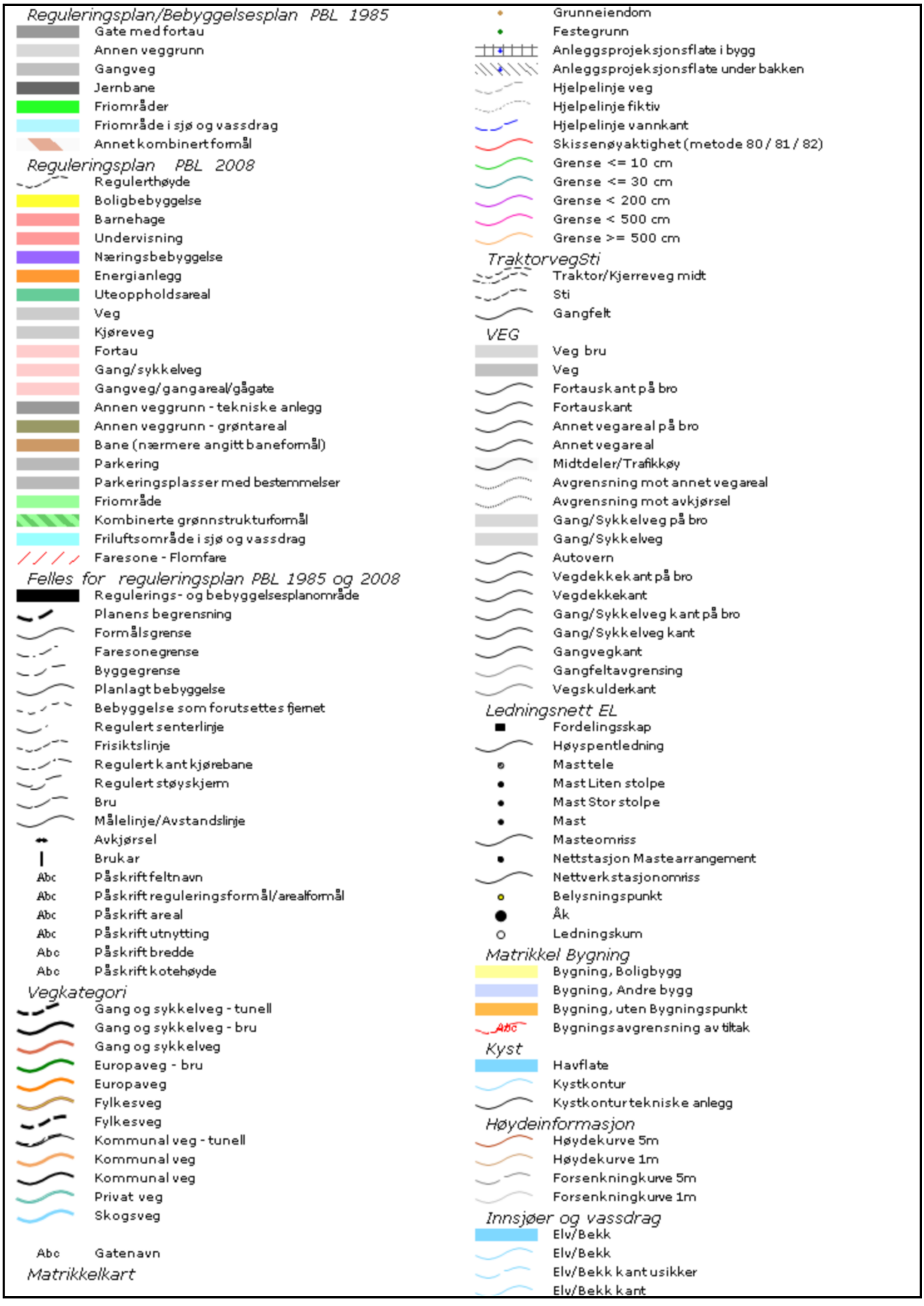
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

57/371

Dato: 24.05.2022 Målestokk: 1:750 Koordinatsystem: UTM 32N



Tegnforklaring



ambita

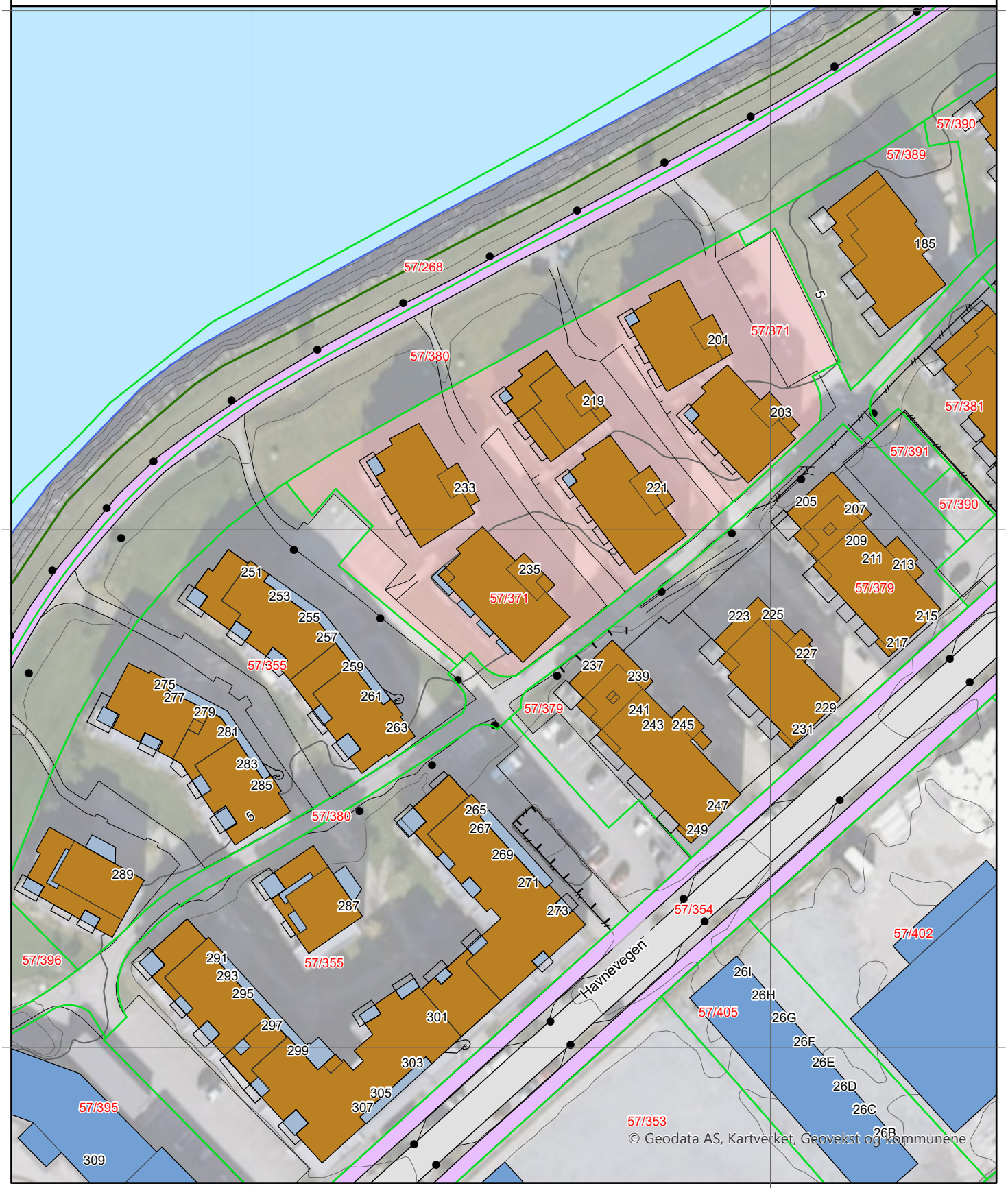
Kommune: 5031 Malvik
Eiendom: 5031/57/371/0/2

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 20.1.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

Kommune: 5031 Malvik
Eiendom: 5031/57/371/0/2

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 20.1.2026



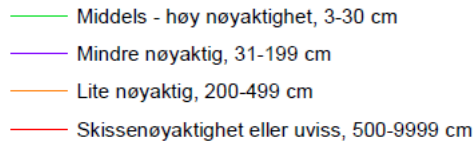
0 25 50 m

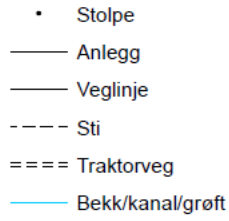
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

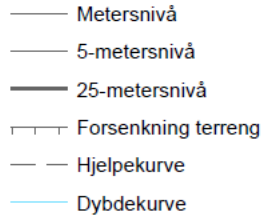


Eiendomsgrenser

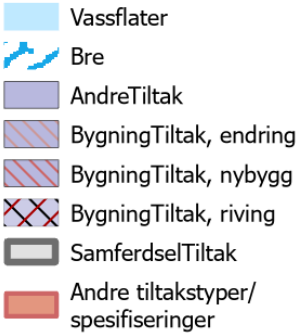




Høydekurver







MALVIK KOMMUNE
Areal og samfunnsplanlegging

FAVEO PROSJEKTLEDELSE AS
Granåsveien 15 B
7048 TRONDHEIM

Deres ref:	Vår ref	Saksbehandler	Dato
	2013/2113-47	Svein Stræte	23.10.2015

FERDIGATTEST

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

Tiltakshaver:	Hommelvik Sjøside v/ Oddstein Rygg
Byggested:	Havnevegen, 7550 HOMMELVIK
Gnr/Bnr:	57/137
Deres søknad:	
Arbeidets art:	Nytt bygg – boligformål – over 70 m2
Byggets art:	Boligblokk på 3- 4 etasjer
Vedtak dato:	23.10.13, 20.11.13, 13.12.13, 07.04.14 og 08.05.14
Saksnr:	397/13, 445/13, 476/13, 120/14 og 143/14

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: Blokk G, H, I, J, K og L, 58 leiligheter.

Merknader:
Bankgaranti i h.t. utbyggingsavtale punkt 6 videreføres.

Med hilsen

Svein Stræte
Byggesak
Tlf. 73972084

Anders Sigmund Thomsen Saksvik
Byggesak

Kopi:
Tiltakshaver, Hommelvik Sjøside v/ Oddstein Rygg, Malvikvegen 1233 - Strømheim 7550 HOMMELVIK

G1 1.5 daa.

12 350

6 700
Type 4
3-roms
BRA
64 m²

5 300
Type 5
2-roms
BRA
43 m²

7 500
Type 6
3-roms
BRA
89 m²

6 700
Type 1
3-roms
BRA
69 m²

5 200
Type 2
2-roms
BRA
42 m²

5 200
Type 2
2-roms
BRA
42 m²

6 200
Type 3
3-roms
BRA
76 m²

5 200
Type 9
3-roms
BRA
49 m²

5 200
Type 2
2-roms
BRA
42 m²

6 000
Type 8
3-roms
BRA
74 m²

BYA=44%

4272 m²

12 350

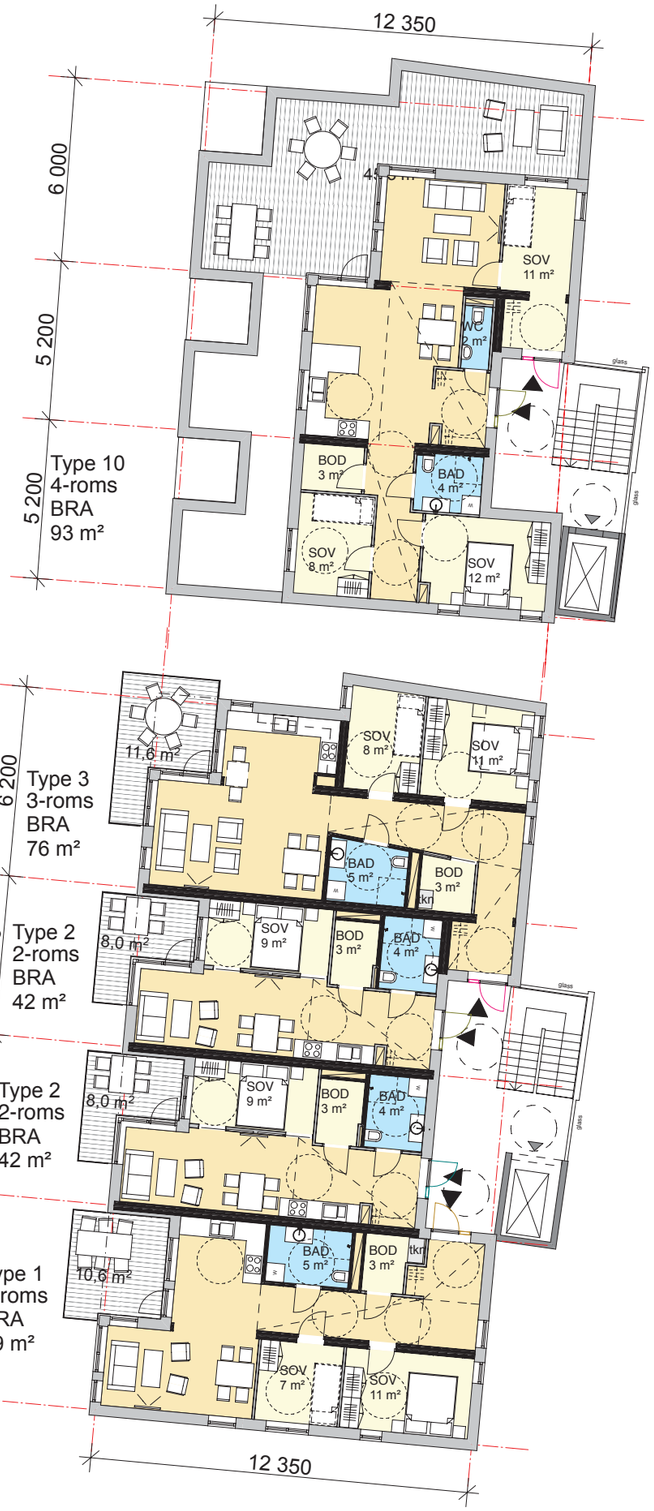
| | | |





Prosjekt/ Byggherre: Hommelvik Sjøside AS, Malvikvegen 1233, Postnr. 7550 Hommelvik	Totalentreprenør: MAJA Teknobygg AS, Pb 6545, 7439 Trondheim	Tegningsutgiver: SKIBNES ARKITEKTER AS, Dronningens gate 66, 7012 Trondheim, Faks. 73515644, arkitekter@skibnes.no, NO 969 147 704	Prosjektnavn: **Hommelvik Sjøside - BTR 3**	Kontroll utførende: SAJ / SS	Prosjektnr.: 1107	Tegning viser: Samletegning 2. etasje; Fase: RAMMESØKNAD; Tegningsnr.: A 20 02; Målestokk: A3 = 1:200, A1 = 1:100; Revisjon: A; Dato: 27.08.2013









Lokaliseringsfigur:

Dato: 27.08.2013
Revisjon: A
Tegningsnr.: A 20 03
Målestokk: A1 = 1:100 A3 = 1:200
Tegning viser: Samletegning 3. etasje
Fase: RAMMESØKNAD
Prosjektnr.: 1107
Kontroll utførende
Sign.: SAJ
Kontroll: SS

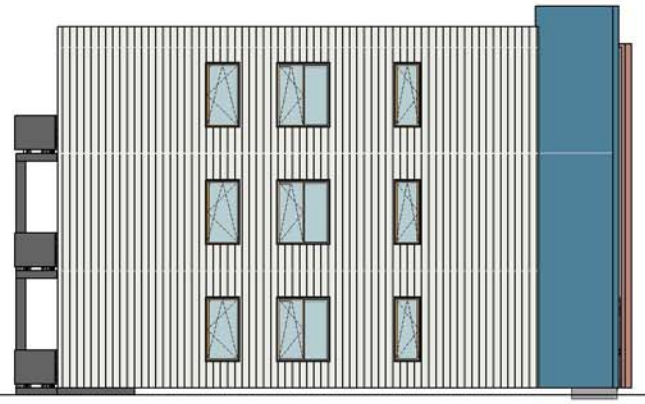
Hommelvik Sjøside - BTR 3

Prosjektnavn:

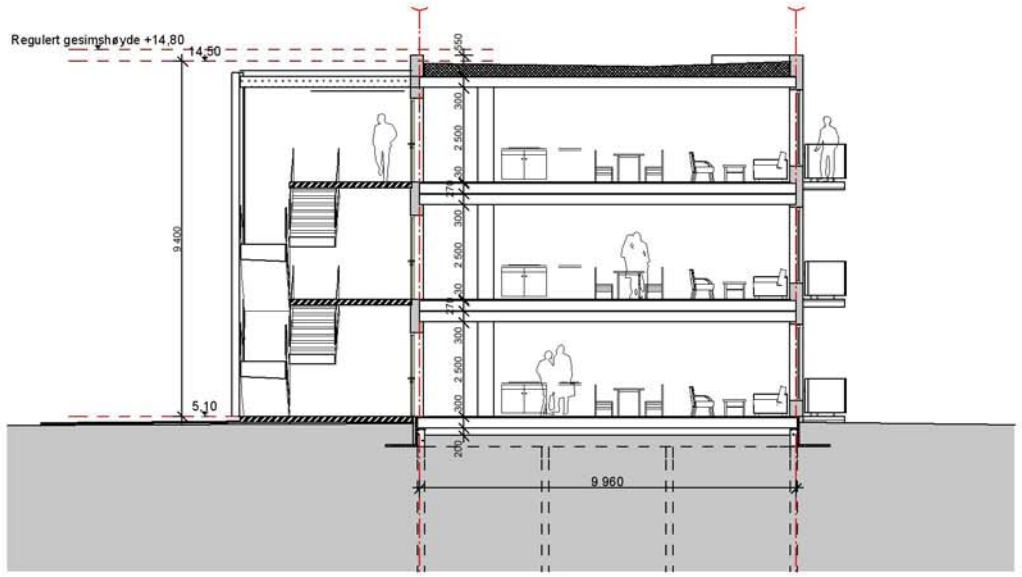
Tegningsutgiver: SKIBNES ARKITEKTER AS

Totalentreprenør: Teknobygg Entreprenør
MAJA Teknobygg AS
Pb 6545, 7439 Trondheim

Prosjekt/ Byggherre: HOMMELVIK sjøside
Hommelvik Sjøsenter AS
Mårkvegen 1233
Postnr. 7550 Hommelvik

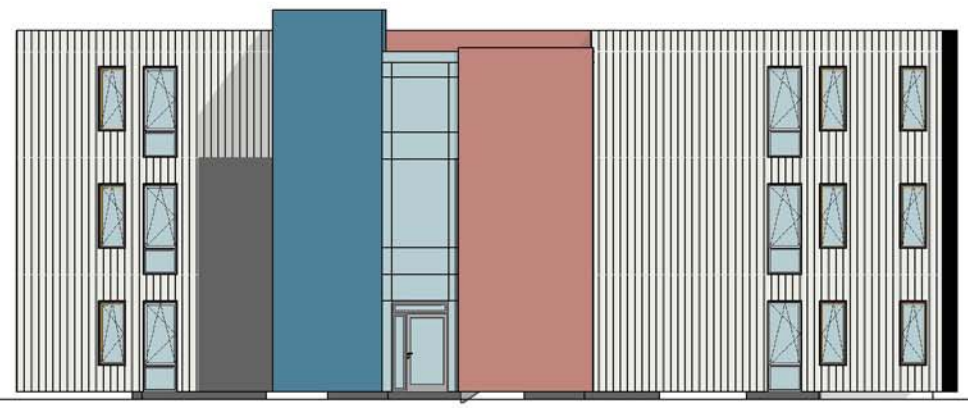


Fasade sør

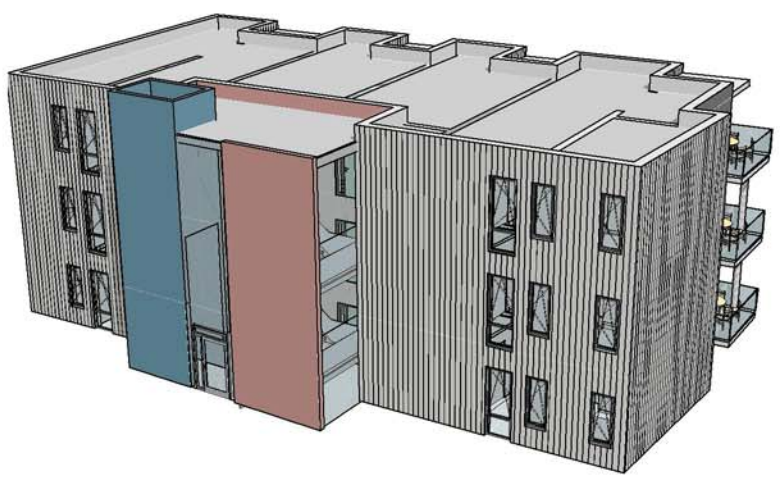




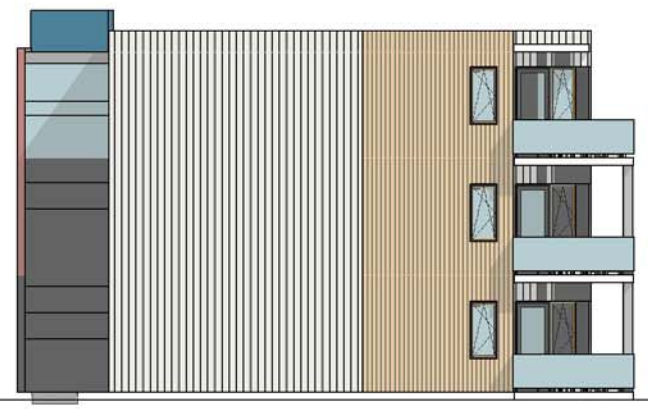
Fasade vest



Fasade øst







Fasade nord

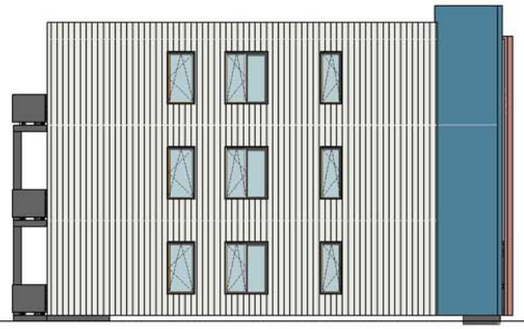
HUS G/H

felt B2 - 4

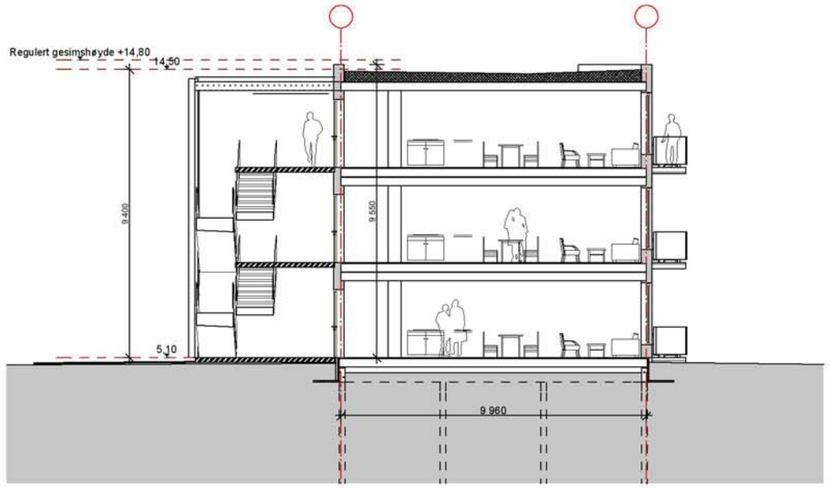
3 etasjer, like
Forberedt for MODULBYGG

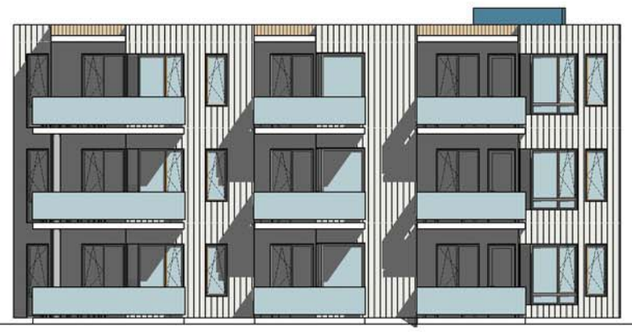
SKIBNES ARKITEKTER AS
MNAL
Dronningens gate 66, 7012 Trondheim
Tlf.: 73515830 Faks: 73515844
E-post: arkitekt@skibnes.no
Org.nr.: NO 999 147 704

1107.0	H.vik Sjøside BTR3	Hommelvik Sjøside AS	RAMMESØKNAD	Revidert 27.08.2013 01.08.2013	A20-41	Fasader hus G/H	A3 = 1:200
PROSJ.NR:	PROSJEKT:	BYGGHERRE:	FASE:	DATO:	TEGN.NR.:	INNHOLD:	MÅLESTOKK:

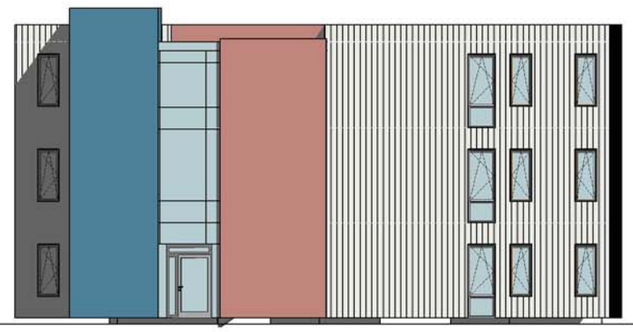


Fasade sør

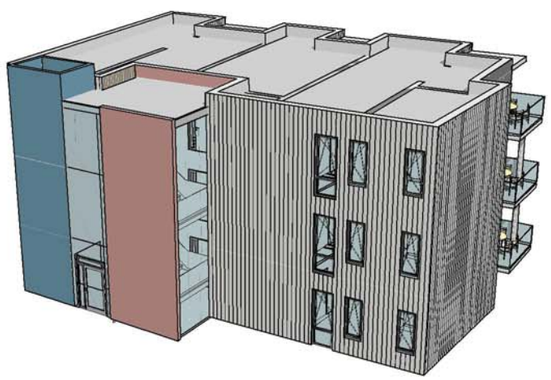




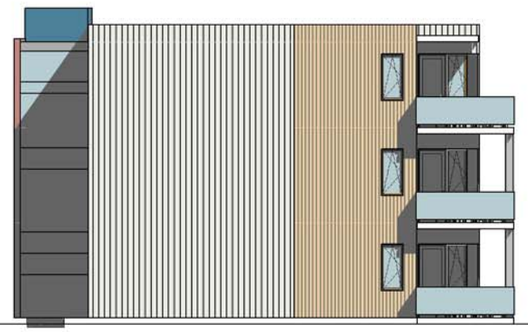
Fasade vest



Fasade øst







Fasade nord

HUS I

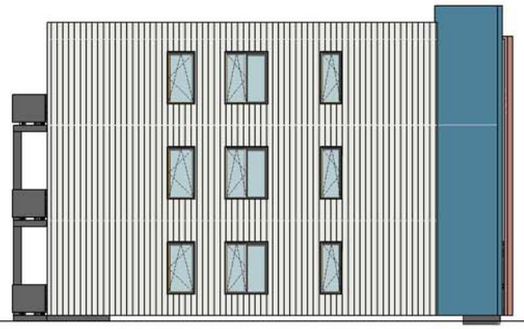
felt B2 - 4

3 etasjer, like
Forberedt for MODULBYGG

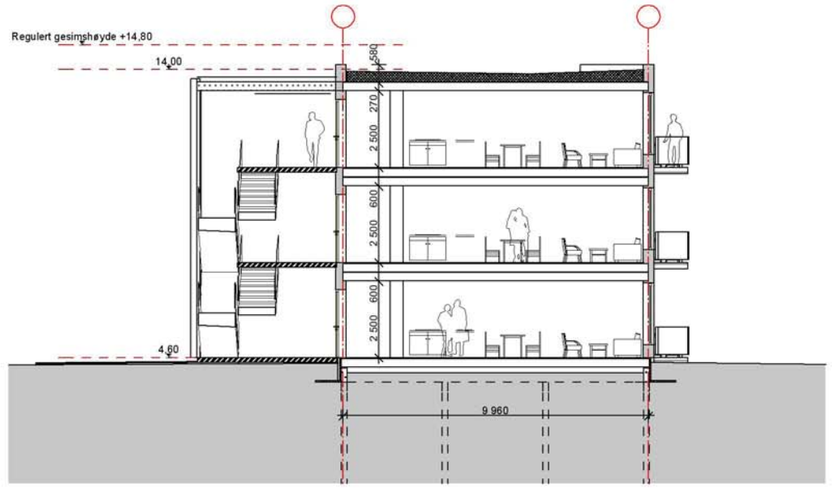
SKIBNES ARKITEKTER AS
MNAL
Dronningens gate 66, 7012 Trondheim
Tlf.: 73515830 Faks: 73515844
E-post: arkitekt@skibnes.no
Org.nr.: NO 999 147 704

1107.0	H.vik Sjøside BTR3	Hommelvik Sjøside AS	RAMMESØKNAD	01.08.2013	A20-43	Fasader hus I	A3 = 1:200
PROSJ.NR:	PROSJEKT:	BYGGHERRE:	FASE:	DATO:	TEGN.NR.:	INNHOLD:	MÅLESTOKK:

Revidert 27.08.2013

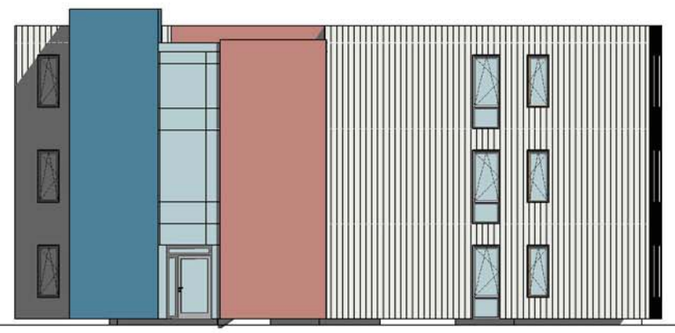


Fasade sør

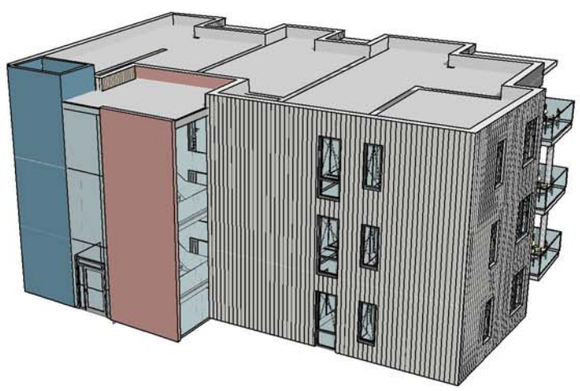




Fasade vest



Fasade øst







Fasade nord

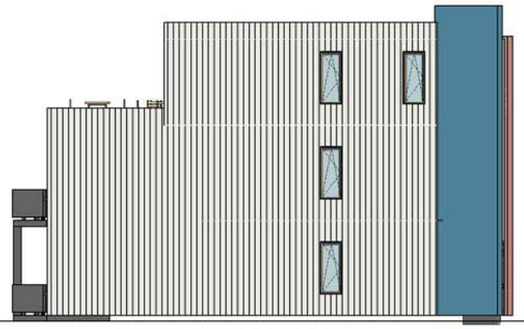
HUS J

felt B2 - 4

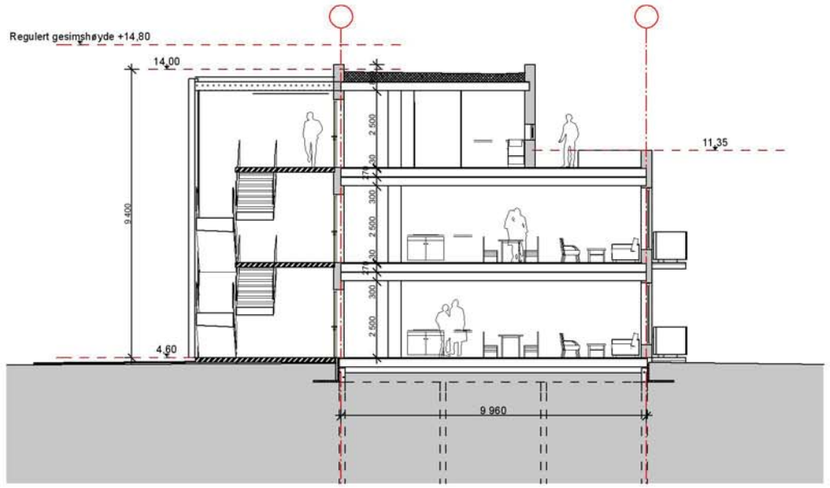
3 etasjer, like
Forberedt for MODULBYGG

SKIBNES ARKITEKTER AS
MNAL
Dronningens gate 66, 7012 Trondheim
Tlf.: 73515830 Faks: 73515844
E-post: arkitekt@skibnes.no
Org.nr.: NO 999 147 704

PROSJ.NR:	PROSJEKT:	BYGGHERRE:	FASE:	DATO:	TEGN.NR.:	INNHOLD:	MÅLESTOKK:
1107.0	H.vik Sjøside BTR3	Hommelvik Sjøside AS	RAMMESØKNAD	01.08.2013	A20-44	Fasader hus J	A3 = 1:200

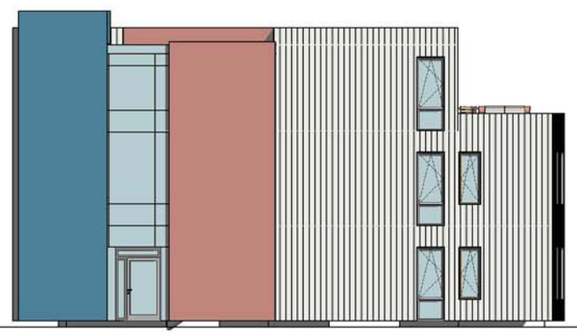


Fasade sør

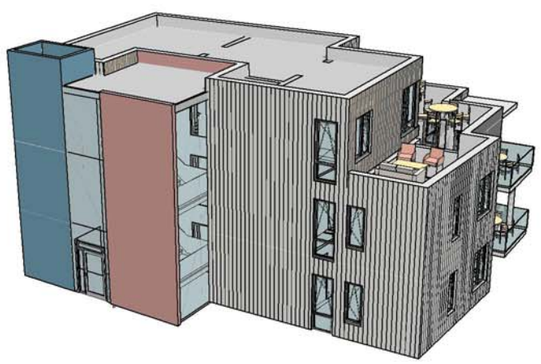




Fasade vest



Fasade øst







Fasade nord

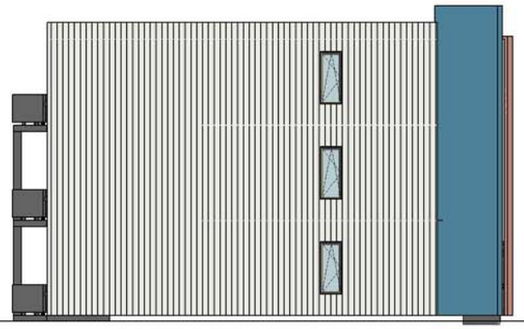
HUS K

felt B2 - 4

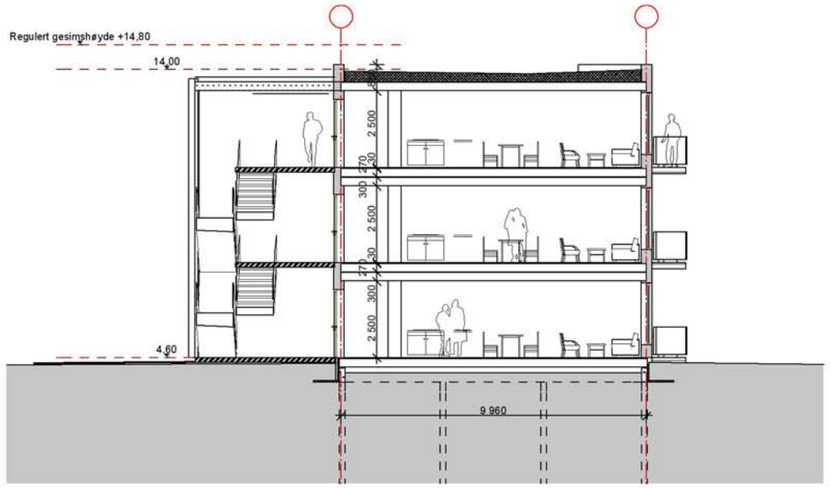
Forberedt for MODULBYGG

SKIBNES ARKITEKTER AS
MNAL
Dronningens gate 66, 7012 Trondheim
Tlf.: 73515830 Faks: 73515844
E-post: arkitekt@skibnes.no
Org.nr.: NO 999 147 704

PROSJ.NR:	PROSJEKT:	BYGGHERRE:	FASE:	DATO:	TEGN.NR.:	INNHOLD:	MÅLESTOKK:
1107.0	H.vik Sjøside BTR3	Hommelvik Sjøside AS	RAMMESØKNAD	Revidert 27.08.2013 01.08.2013	A20-45	Fasader hus K	A3 = 1:200

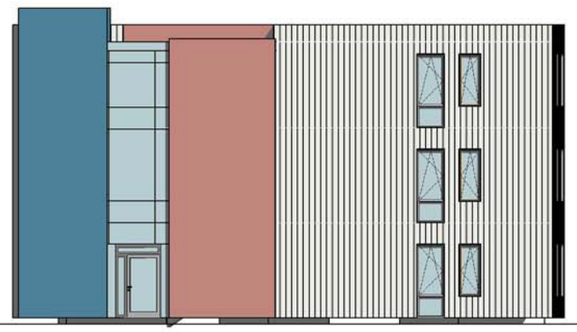


Fasade sør

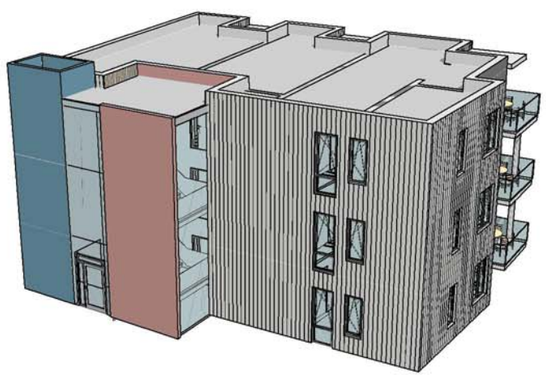




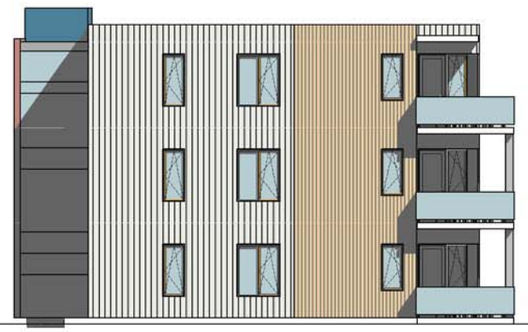
Fasade vest



Fasade øst







Fasade nord

HUS L

felt B2 - 4

3 etasjer, like
Forberedt for MODULBYGG

SKIBNES ARKITEKTER AS
MNAL
Dronningens gate 66, 7012 Trondheim
Tlf.: 73515830 Faks: 73515844
E-post: arkitekt@skibnes.no
Org.nr.: NO 999 147 704

PROSJ.NR:	PROSJEKT:	BYGGHERRE:	FASE:	DATO:	TEGN.NR.:	INNHOLD:	MÅLESTOKK:
1107.0	H.vik Sjøside BTR3	Hommelvik Sjøside AS	RAMMESØKNAD	Revidert 27.08.2013 01.08.2013	A20-46	Fasader hus L	A3 = 1:200

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601605670
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971035560	MALVIK KOMMUNE	Postboks 140, 7551 HOMMELVIK

Rekvirent(er) av forretning

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

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1663	57	371

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1663	57	371	0	1	69 / 3432	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	371	0	2	42 / 3432	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	371	0	3	42 / 3432	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	371	0	4	76 / 3432	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	371	0	5	69 / 3432	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	371	0	6	42 / 3432	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	371	0	7	42 / 3432	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	371	0	8	76 / 3432	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	371	0	9	69 / 3432	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	371	0	10	42 / 3432	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	371	0	11	42 / 3432	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	371	0	12	76 / 3432	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	371	0	13	69 / 3432	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	371	0	14	42 / 3432	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	371	0	15	42 / 3432	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	371	0	16	76 / 3432	Boligseksjon	Nei	Nei
1663	57	371	0	17	69 / 3432	Boligseksjon	Nei	Nei
1663	57	371	0	18	42 / 3432	Boligseksjon	Nei	Nei
1663	57	371	0	19	42 / 3432	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 507699 Tinglyst: 20.06.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/507699/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-21 13:12
Side 1 av 31

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1663	57	371	0	20	76 / 3432	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	371	0	21	69 / 3432	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	371	0	22	42 / 3432	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	371	0	23	42 / 3432	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	371	0	24	76 / 3432	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	371	0	25	64 / 3432	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	371	0	26	43 / 3432	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	371	0	27	76 / 3432	Boligseksjon	Nei	Nei
1663	57	371	0	28	64 / 3432	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	371	0	29	43 / 3432	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	371	0	30	76 / 3432	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	371	0	31	64 / 3432	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	371	0	32	43 / 3432	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	371	0	33	76 / 3432	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	371	0	34	64 / 3432	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	371	0	35	43 / 3432	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	371	0	36	89 / 3432	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	371	0	37	64 / 3432	Boligseksjon	Nei	Nei
1663	57	371	0	38	43 / 3432	Boligseksjon	Nei	Nei
1663	57	371	0	39	89 / 3432	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	371	0	40	64 / 3432	Boligseksjon	Nei	Nei
1663	57	371	0	41	43 / 3432	Boligseksjon	Nei	Nei
1663	57	371	0	42	89 / 3432	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	371	0	43	49 / 3432	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	371	0	44	43 / 3432	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	371	0	45	74 / 3432	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	371	0	46	49 / 3432	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	371	0	47	43 / 3432	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	371	0	48	74 / 3432	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	371	0	49	93 / 3432	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	371	0	50	49 / 3432	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	371	0	51	43 / 3432	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	371	0	52	74 / 3432	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2014/507699/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-21 13:12

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1663	57	371	0	53	49 / 3432	Boligseksjon	Ja	Nei
1663	57	371	0	54	42 / 3432	Boligseksjon	Nei	Nei
1663	57	371	0	55	74 / 3432	Boligseksjon	Nei	Nei
1663	57	371	0	56	49 / 3432	Boligseksjon	Nei	Nei
1663	57	371	0	57	42 / 3432	Boligseksjon	Nei	Nei
1663	57	371	0	58	74 / 3432	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2014/507699/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-21 13:12

Begjæring 1) om:

Skjemaet returneres til:

- [x] Oppdeling i eierseksjoner
- [ ] Reseksjonering

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1663	MALVIK	57	371		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr.	Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
	989974718	Hommelvik Sjøside Bolig AS	1/1

3. Begjæring

S-nr.	For-mål 4)	Brøk teller 5)	Tilleggs-areal 6)	S-nr.	For-mål 4)	Brøk teller 5)	Tilleggs-areal 6)	S-nr.	For-mål 4)	Brøk teller 5)	Tilleggs-areal 6)	S-nr.	For-mål 4)	Brøk teller 5)	Tilleggs-areal 6)	S-nr.	For-mål 4)	Brøk teller 5)	Tilleggs-areal 6)
1	B	69	B	13	B	69	B	25	B	64	B	37	B	64		49	B	93	B
2	B	42	B	14	B	42	B	26	B	43	B	38	B	43		50	B	49	B
3	B	42	B	15	B	42	B	27	B	76		39	B	89	B	51	B	43	B
4	B	76	B	16	B	76		28	B	64	B	40	B	64		52	B	74	B
5	B	69	B	17	B	69		29	B	43	B	41	B	43		53	B	49	B
6	B	42	B	18	B	42		30	B	76	B	42	B	89	B	54	B	42	
7	B	42	B	19	B	42		31	B	64	B	43	B	49	B	55	B	74	
8	B	76	B	20	B	76	B	32	B	43	B	44	B	43	B	56	B	49	
9	B	69	B	21	B	69	B	33	B	76	B	45	B	74	B	57	B	42	
10	B	42	B	22	B	42	B	34	B	64	B	46	B	49	B	58	B	74	
11	B	42	B	23	B	42	B	35	B	43	B	47	B	43	B	59			
12	B	76	B	24	B	76	B	36	B	89	B	48	B	74	B	60			

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

Sum tellere 3432 = nevner: 3432

4. Supplerende tekst 7)

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

Dato	Partenes underskrift
25/3-2014	HOMMELVIK SJØSIDE BOLIG AS v/Oddstein Rygg innf fullm.

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 bruksenheter 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 bebyggelsens 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 og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Hommelvik, 25/3-2014	Hommelvik Sjøside Bolig AS v/Oddstein Rygg iht fullm.	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [8)]

Undertegnede erklærer at

- ☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).
  eller
- ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

- ☐ Befaring er foretatt
- ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]
- ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
- ☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
57	371		

MALVIK kommune

Sted og dato	Stempel og underskrift
Hommelvik 18/6-14	Ashjørn Fiskum MALVIK KOMMUNE 7550 Hommelvik

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, 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 = sameieseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

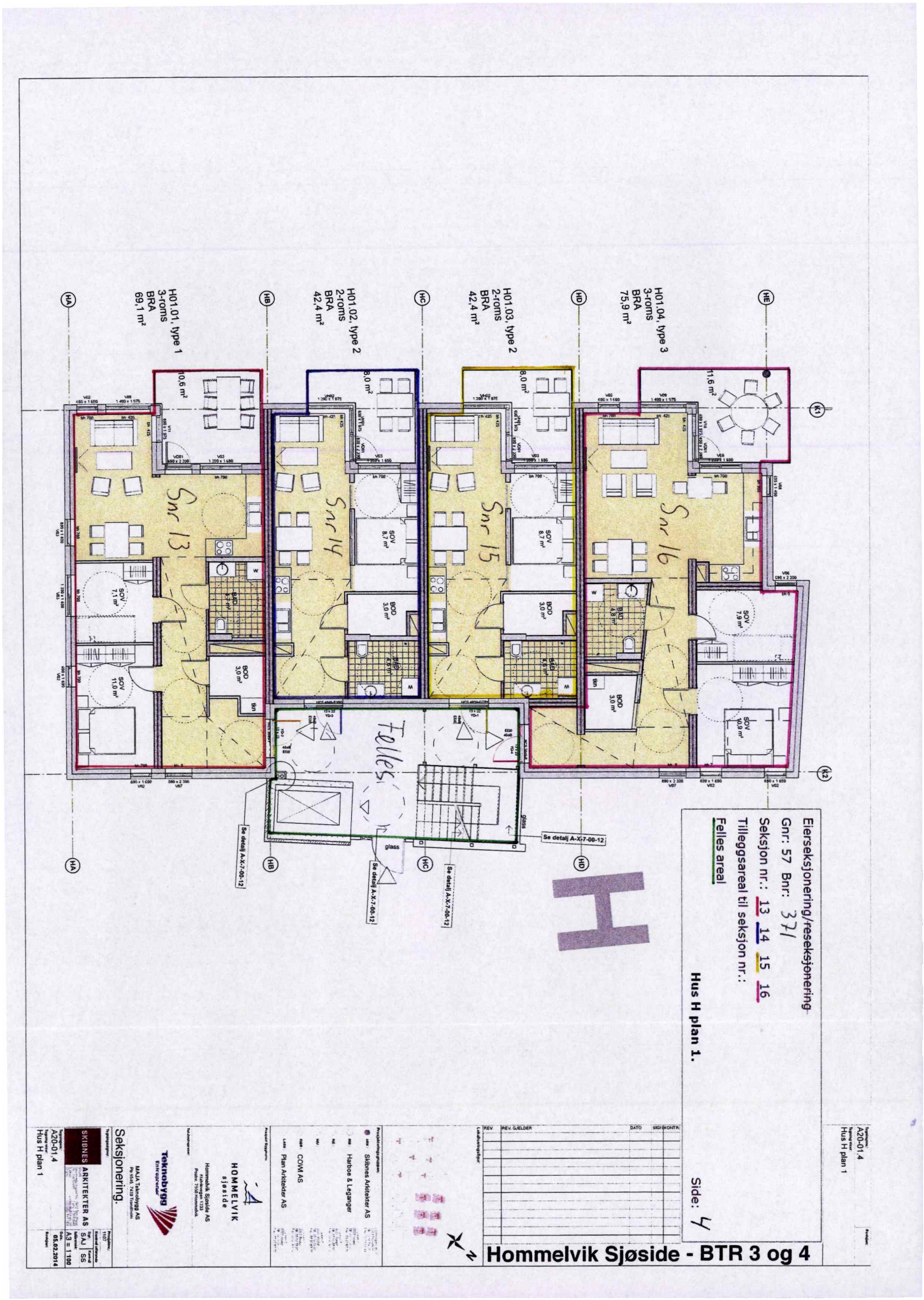
Dato	Partenes underskrift
25/3-2014	Hommelvik Sjøside Bolig AS v/Odderstein Rygg ihht fullm.

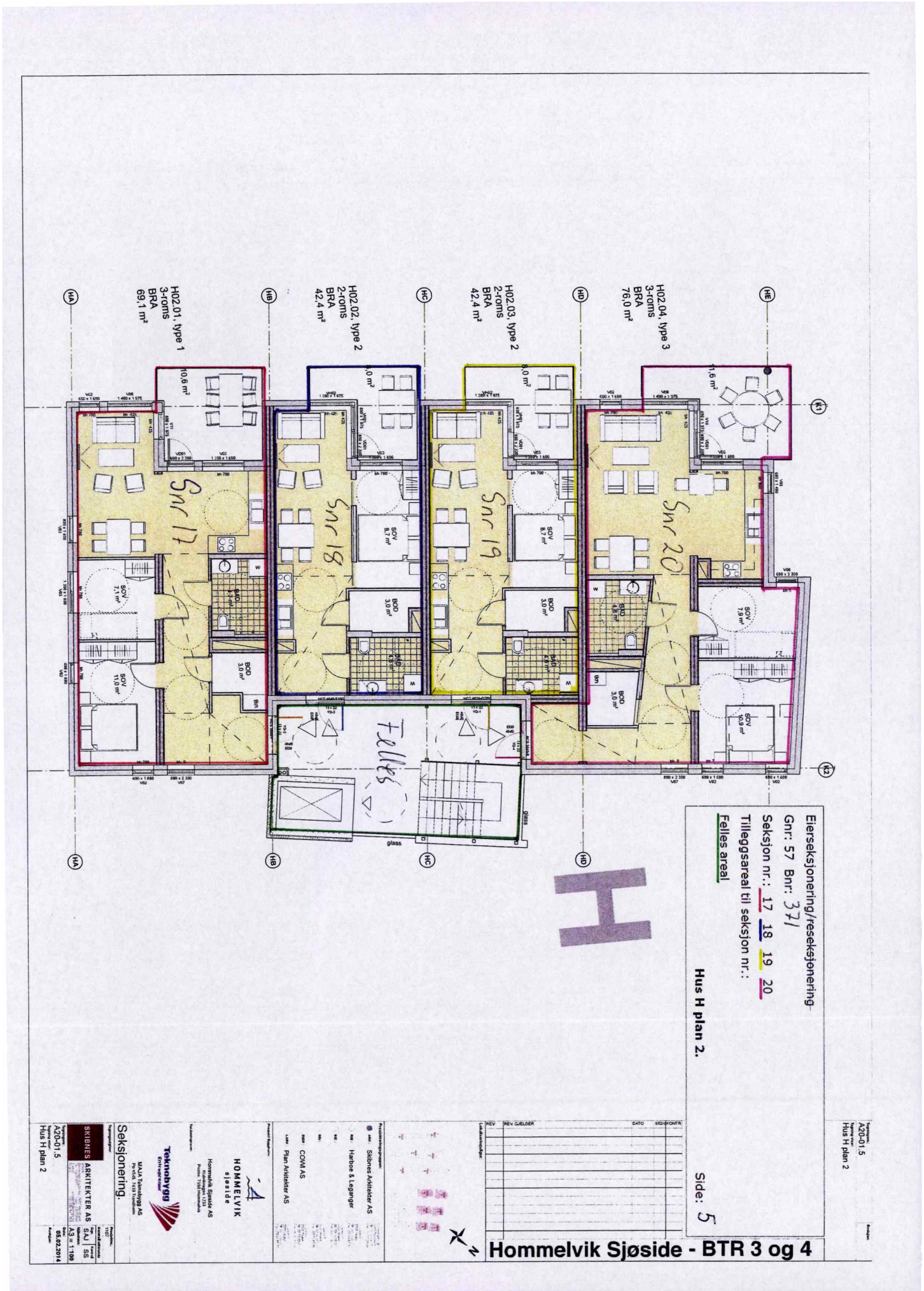
Kan tinglyses
EiendomsMegler 1 MIDT-NORGE AS
T. Bratland

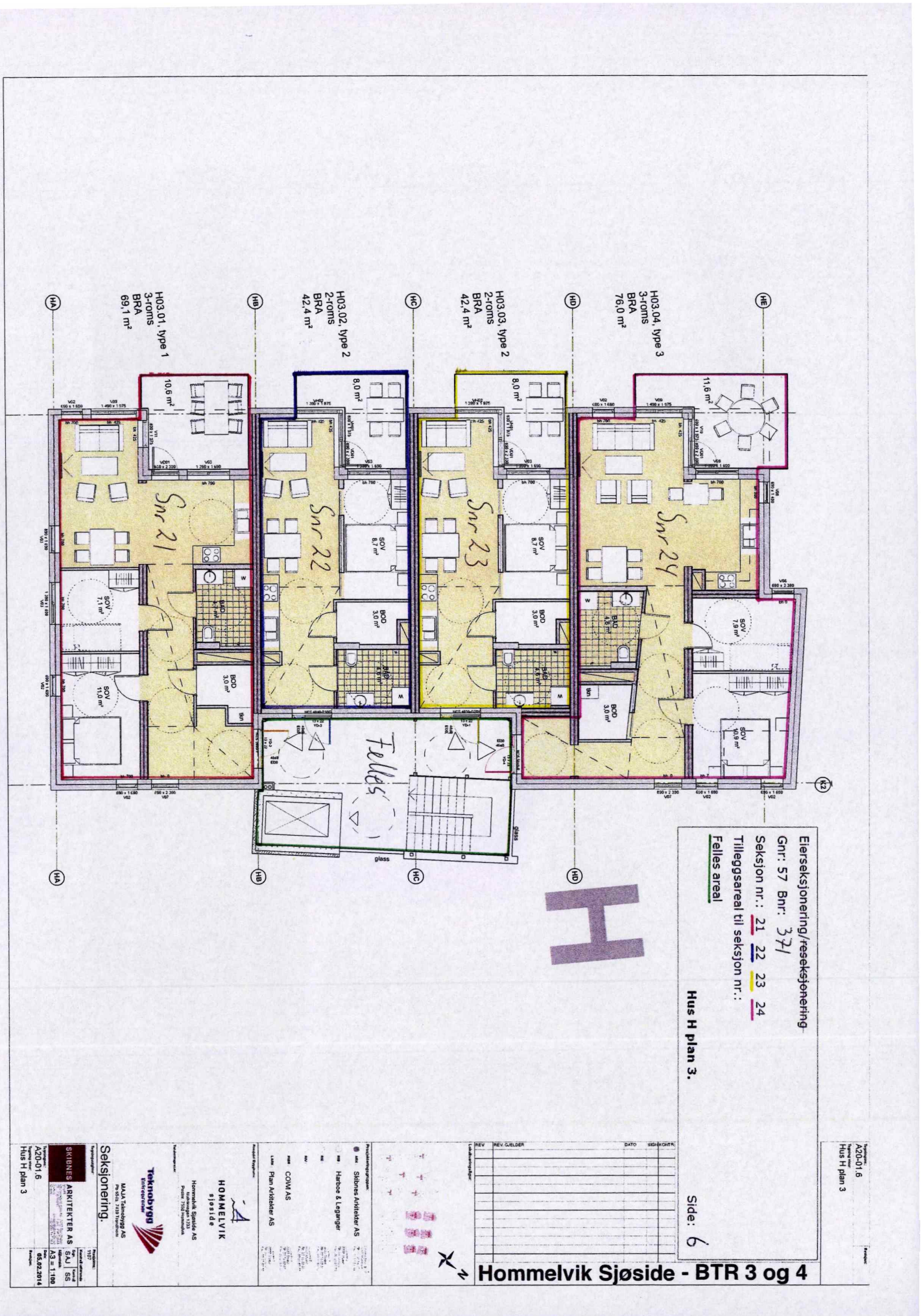

G01.01, type 1
3-roms
BRA
69,1 m²
G01.02, type 2
2-roms
BRA
42,5 m²
G01.03, type 2
2-roms
BRA
42,4 m²
G01.04, type 3
3-roms
BRA
76,0 m²
Snr 1
Snr 2
Snr 3
Snr 4.
Fellesareal
Eierseksjonering/reseksjonering
Gnr: 57 Bnr: 371
Seksjon nr.: 1 2 3 4
Tilleggsareal til seksjon nr.:
Felles areal
Hus G plan 1.
Side: 1.
Hommelvik Sjøside - BTR 3 og 4
Seksjonering.
HOMMELVIK
sjøside
SKJUNES ARKITEKTER AS
Hus G plan 1

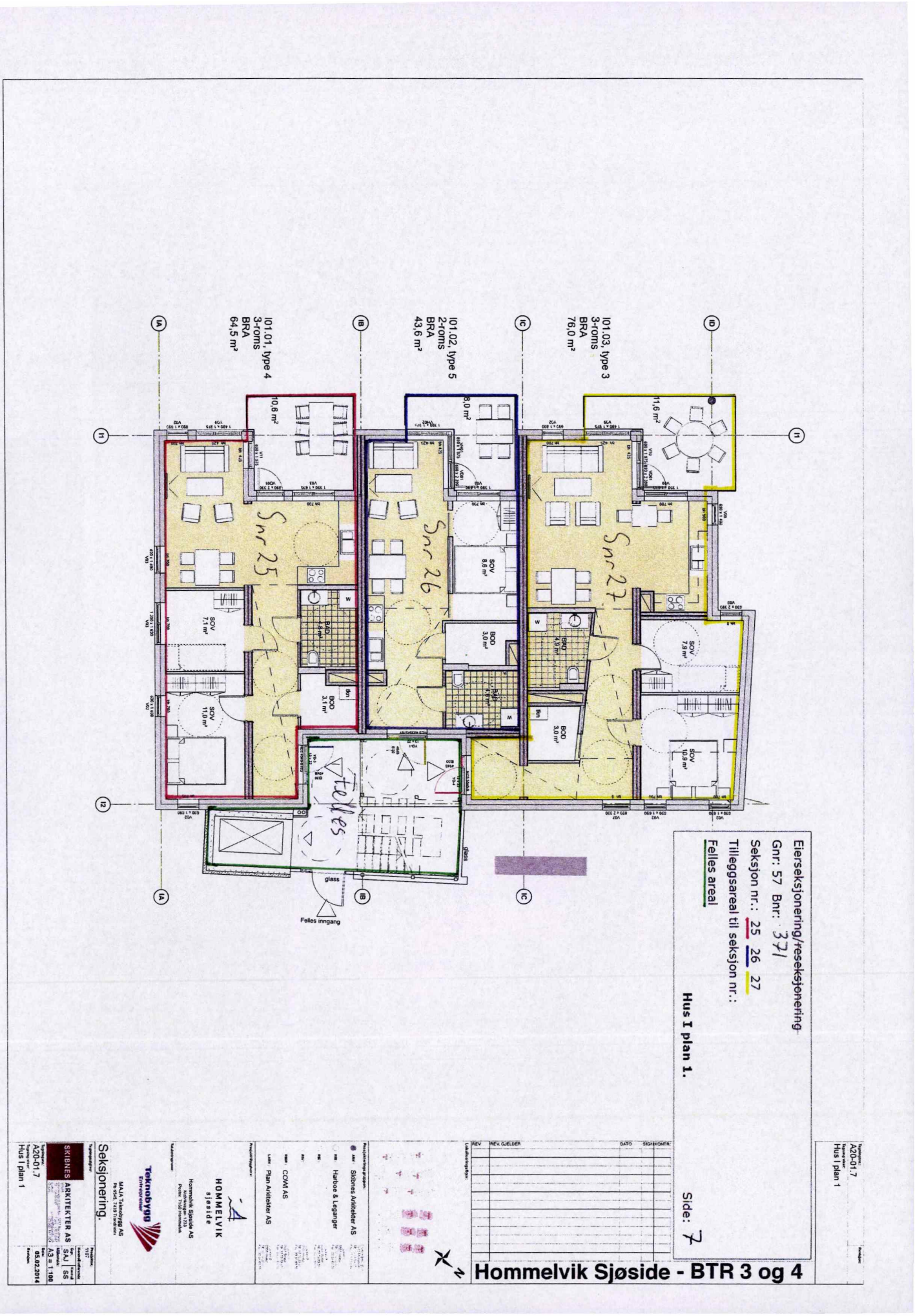

G02.01, type 1
3-roms
BRA
69,1 m²
G02.02, type 2
2-roms
BRA
42,4 m²
G02.03, type 2
2-roms
BRA
42,4 m²
G02.04, type 3
3-roms
BRA
76,0 m²
Snr 5
Snr 6
Snr 7
Snr 8
Felles
glass
Eierseksjonering/reseksjonering
Gnr: 57 Bnr: 371
Seksjon nr.: 5 6 7 8
Tilleggsareal til seksjon nr.:
Felles areal
Hus G plan 2.
Side: 2
Hommelvik Sjøside - BTR 3 og 4
HOMMELVIK
sjøside
Hommelvik Sjøside AS
Skibnes Arkitekter AS
Harboe & Leganger
COM AS
Plan Arkitekter AS
Teknobygg
Seksjonering.
SKIBNES ARKITEKTER AS
A20-01.2
Hus G plan 2
05.02.2014

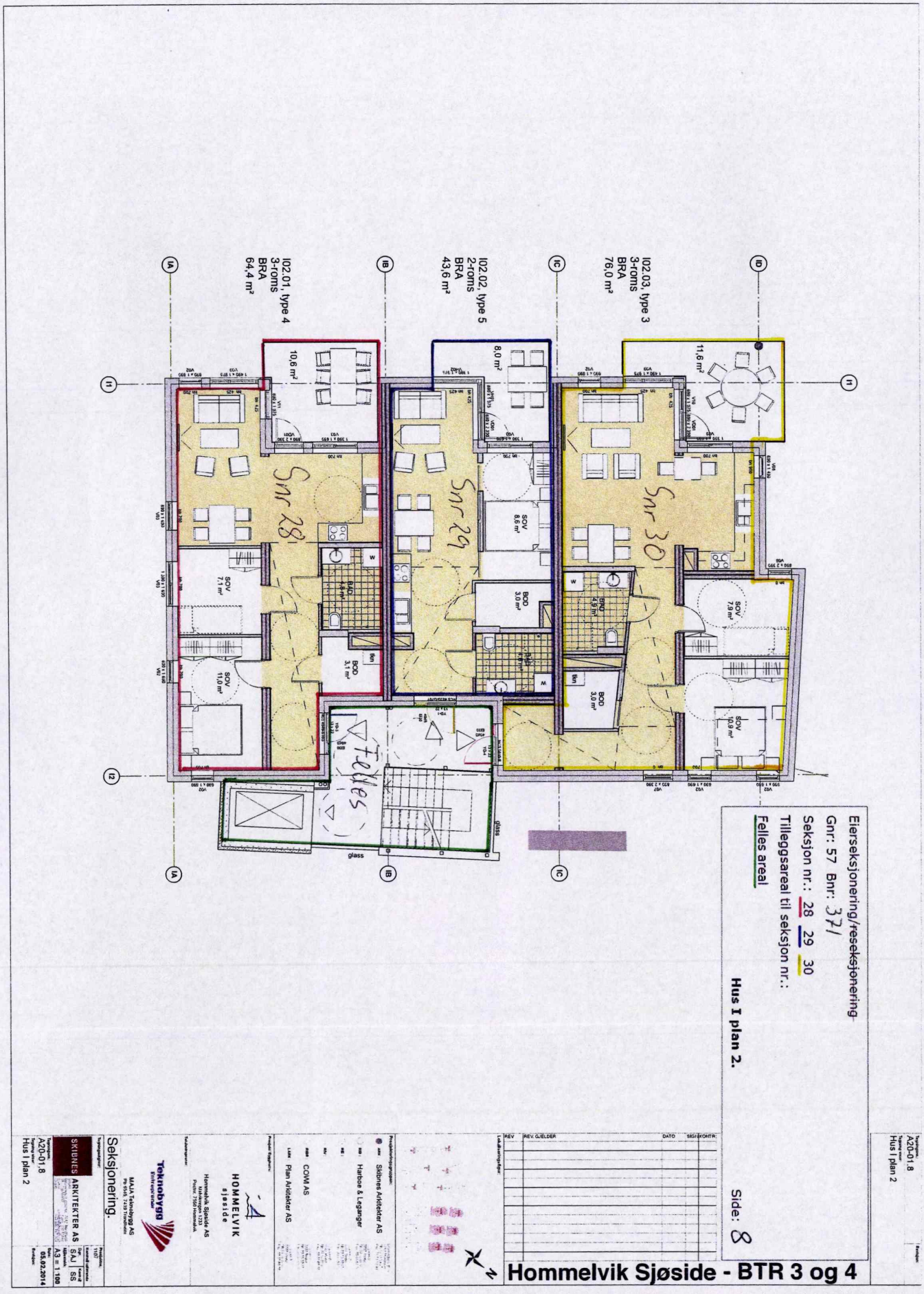

G03.01, type 1
3-roms
BRA
69,1 m²
G03.02, type 2
2-roms
BRA
42,4 m²
G03.03, type 2
2-roms
BRA
42,4 m²
G03.04, type 3
3-roms
BRA
76,0 m²
Snr 9
Snr 10
Snr 11
Snr 12
Fellesareal
glass
Eierseksjonering/reseksjonering
Gnr: 57 Bnr: 371
Seksjon nr.: 9 10 11 12
Tilleggsareal til seksjon nr.:
Felles areal
Hus G plan 3.
Side: 3
Hommelvik Sjøside - BTR 3 og 4
Seksjonering.
SKIBNES ARKITEKTER AS
HOMMELVIK sjøside
Harbor & Leganger
Skibnes Arkitekter AS
COWI AS
Plan Arkitekter AS
Teknobygg
A20-01.3
Hus G plan 3
08.02.2014

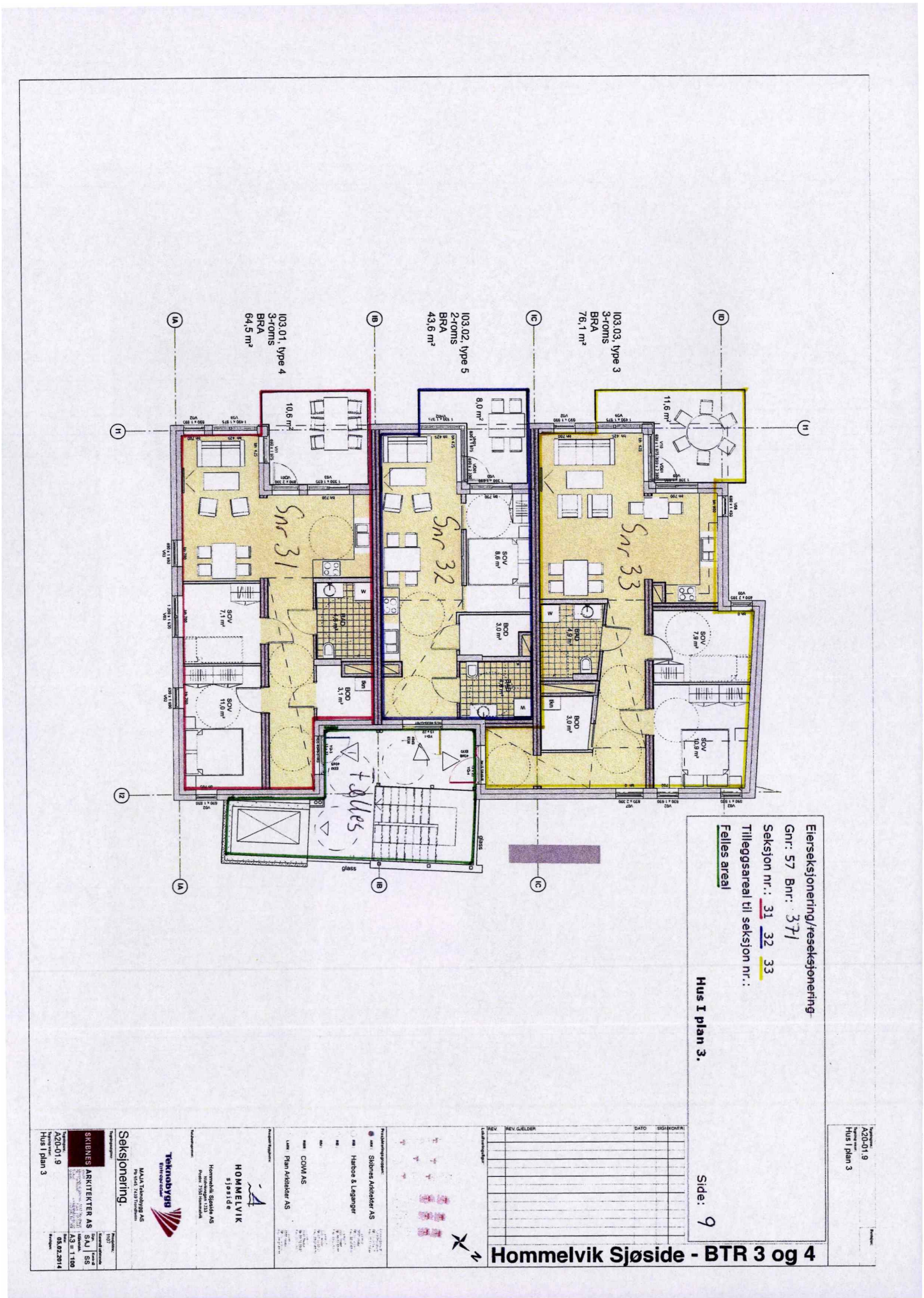

H01.01, type 1
3-roms
BRA
69,1 m²
H01.02, type 2
2-roms
BRA
42,4 m²
H01.03, type 2
2-roms
BRA
42,4 m²
H01.04, type 3
3-roms
BRA
75,9 m²
Snr 13
Snr 14
Snr 15
Snr 16
Felles
Se detalj A-X-7-00-12
glass
Eierseksjonering/reseksjonering
Gnr: 57 Bnr: 371
Seksjon nr.: 13 14 15 16
Tilleggsareal til seksjon nr.:
Felles areal
Hus H plan 1.
Side: 4
Hommelvik Sjøside - BTR 3 og 4
SKIBNES ARKITEKTER AS
Seksjonering.
A20-01.4
Hus H plan 1

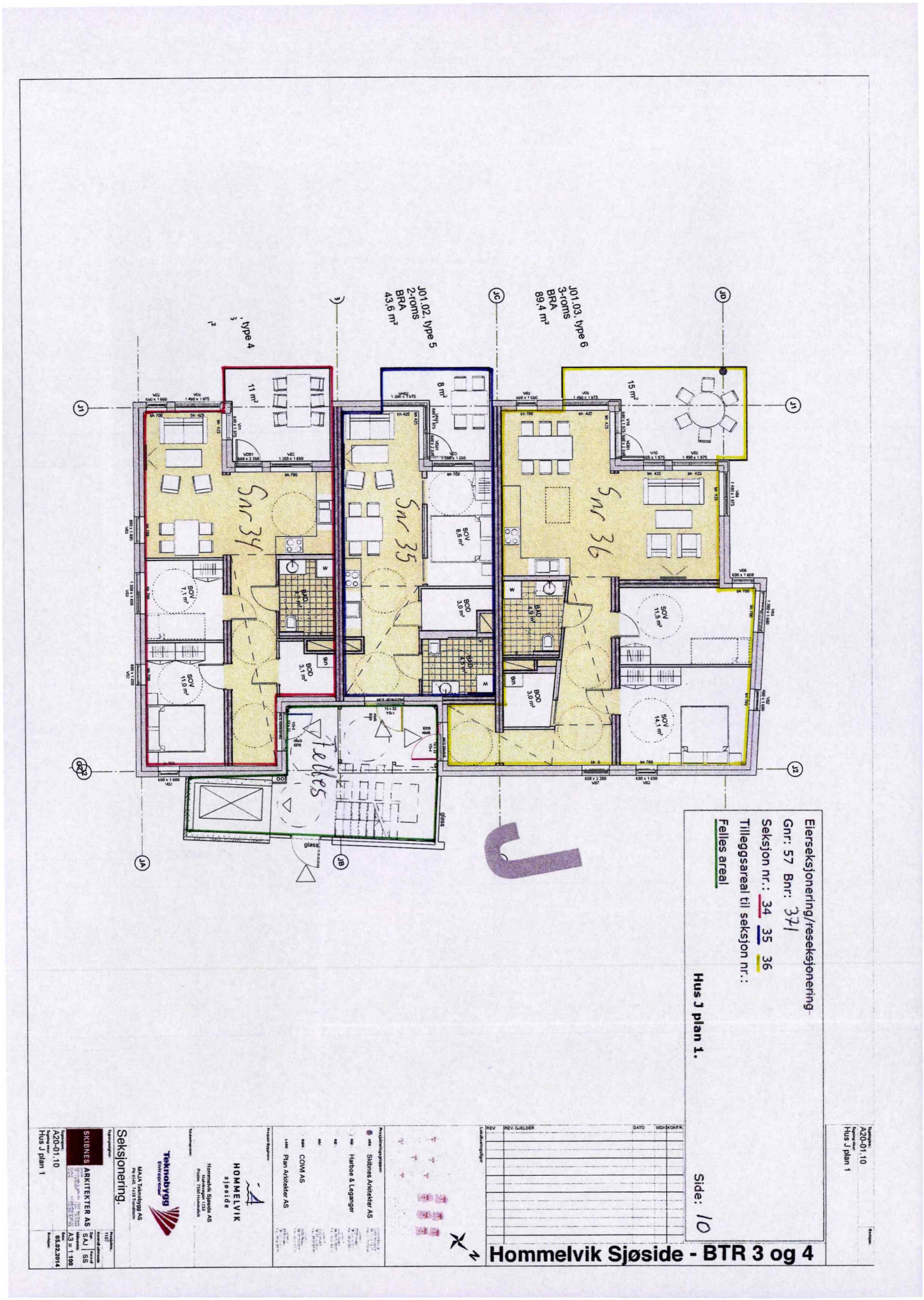

H02.01, type 1
3-roms
BRA
69,1 m²
H02.02, type 2
2-roms
BRA
42,4 m²
H02.03, type 2
2-roms
BRA
42,4 m²
H02.04, type 3
3-roms
BRA
76,0 m²
Snr 17
Snr 18
Snr 19
Snr 20
Fellles
glass
Eierseksjonering/reseksjonering
Gnr: 57 Bnr: 371
Seksjon nr.: 17 18 19 20
Tilleggsareal til seksjon nr.:
Felles areal
Hus H plan 2.
Side: 5
Hommelvik Sjøside - BTR 3 og 4
HOMMELVIK sjøside
Hommelvik Sjøside AS
Teknobygg
Seksjonering.
SKIBNES ARKITEKTER AS
Harboe & Leganger
COWI AS
Plan Arkitekter AS
A20-01.5
Hus H plan 2

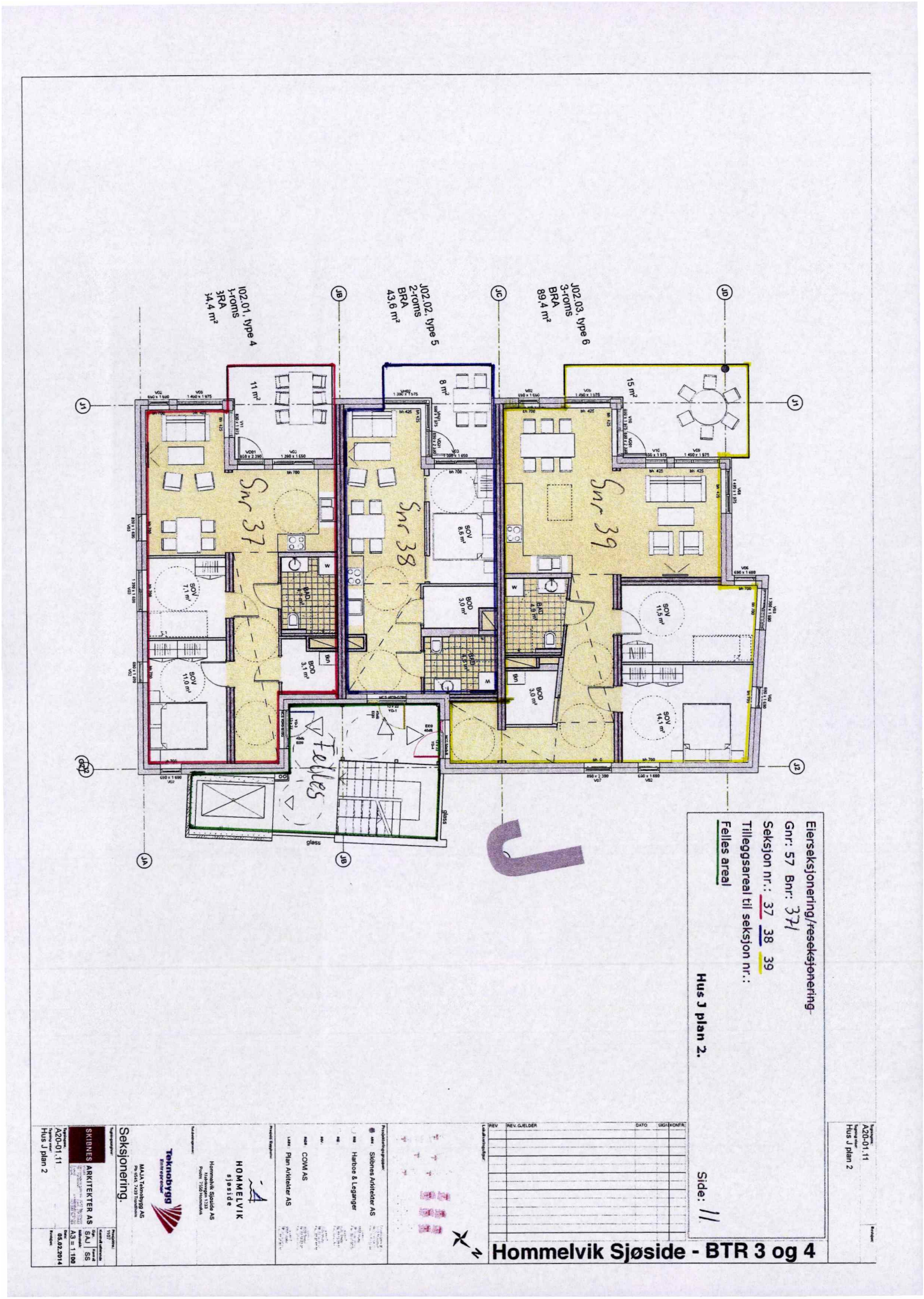

H03.01, type 1
3-roms
BRA
69,1 m²
H03.02, type 2
2-roms
BRA
42,4 m²
H03.03, type 2
2-roms
BRA
42,4 m²
H03.04, type 3
3-roms
BRA
76,0 m²
Snr 21
Snr 22
Snr 23
Snr 24
Felles
Eierseksjonering/reseksjonering
Gnr: 57 Bnr: 371
Seksjon nr.: 21 22 23 24
Tilleggsareal til seksjon nr.:
Felles areal
Hus H plan 3.
Side: 6
Hommelvik Sjøside - BTR 3 og 4
Seksjonering.
Hus H plan 3
A20-01.6
SKIBNES ARKITEKTER AS
HOMMELVIK sjøside
Teknobygg
Harboe & Leganger
Plan Arkitekter AS
COWI AS
Skibnes Arkitekter AS

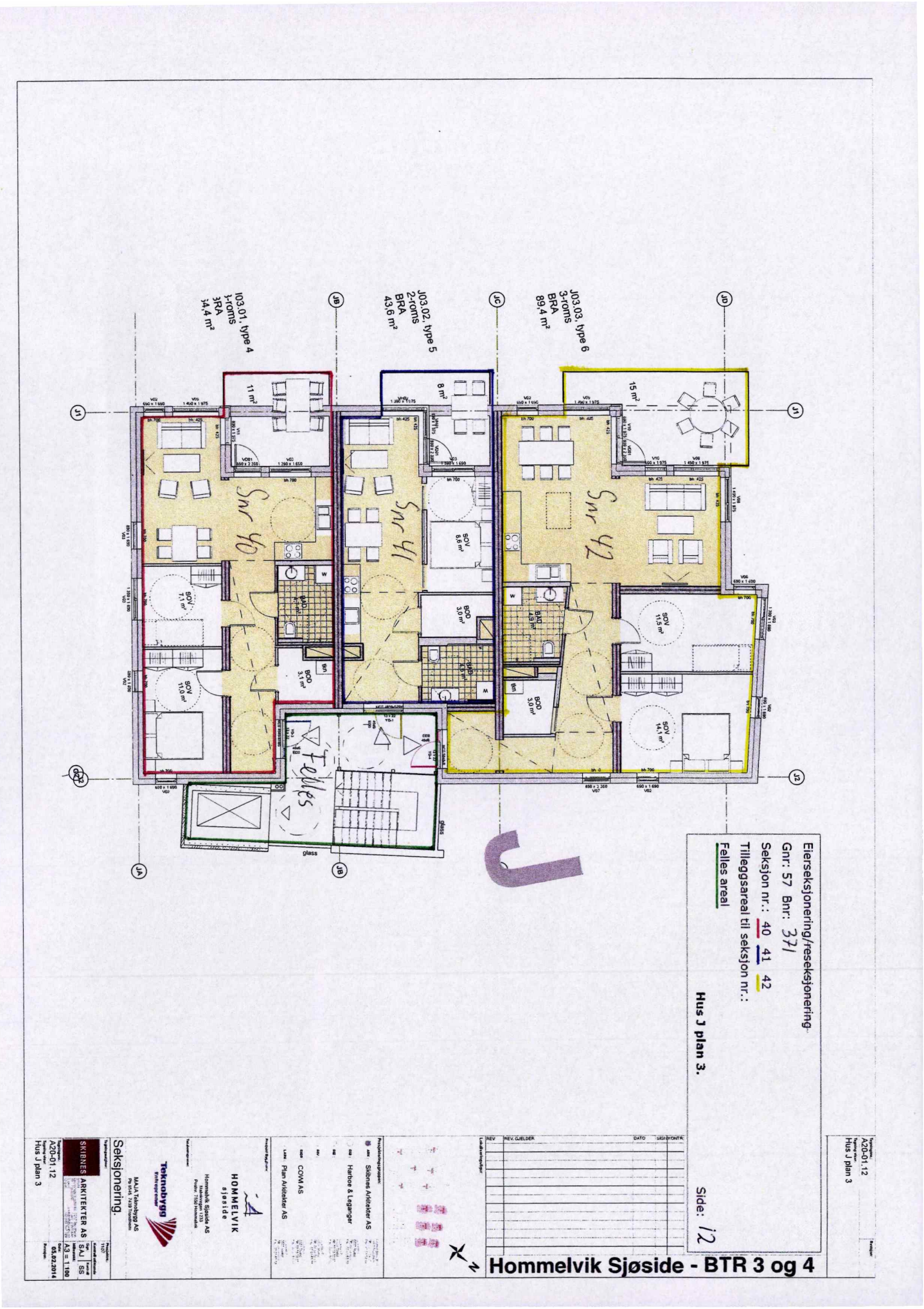

Eierseksjonering/reseksjonering
Gnr: 57 Bnr: 371
Seksjon nr.: 25 26 27
Tilleggsareal til seksjon nr.:
Felles areal
Hus I plan 1.
Side: 7
Hommelvik Sjøside - BTR 3 og 4
Seksjonering.
Hus I plan 1
A20-01.7
SKIBNES ARKITEKTER AS
HOMMELVIK sjøside
Teknobygg
Harbo & Leganger
COWI AS
Plan Arkitekter AS
Skibnes Arkitekter AS
Felles inngang
glass
Snr 25
Snr 26
Snr 27
I01.01, type 4
3-roms
BRA
64,5 m²
I01.02, type 5
2-roms
BRA
43,6 m²
I01.03, type 3
3-roms
BRA
76,0 m²

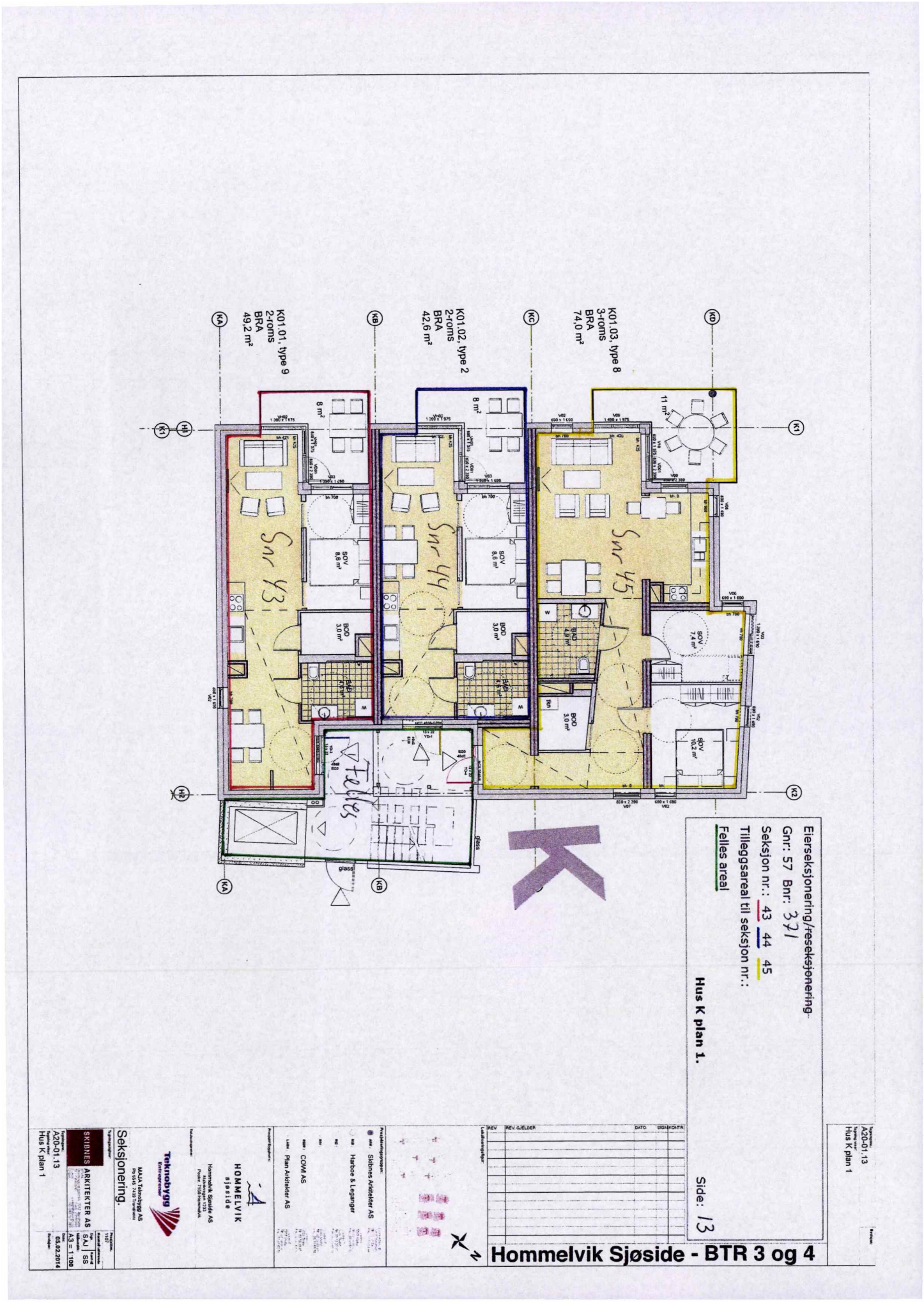

I02.01, type 4
3-roms
BRA
64,4 m²
I02.02, type 5
2-roms
BRA
43,6 m²
I02.03, type 3
3-roms
BRA
76,0 m²
Snr 28
Snr 29
Snr 30
Felles
glass
glass
Eierseksjonering/reseksjonering
Gnr: 57 Bnr: 371
Seksjon nr.: 28 29 30
Tilleggsareal til seksjon nr.:
Felles areal
Hus I plan 2.
Side: 8
Hommelvik Sjøside - BTR 3 og 4
Seksjonering.
SKIBNES ARKITEKTER AS
HOMMELVIK sjøside
Teknobygg
Harboe & Leganger
COWI AS
Plan Arkitekter AS
A20-01.8
Hus I plan 2
05.02.2014

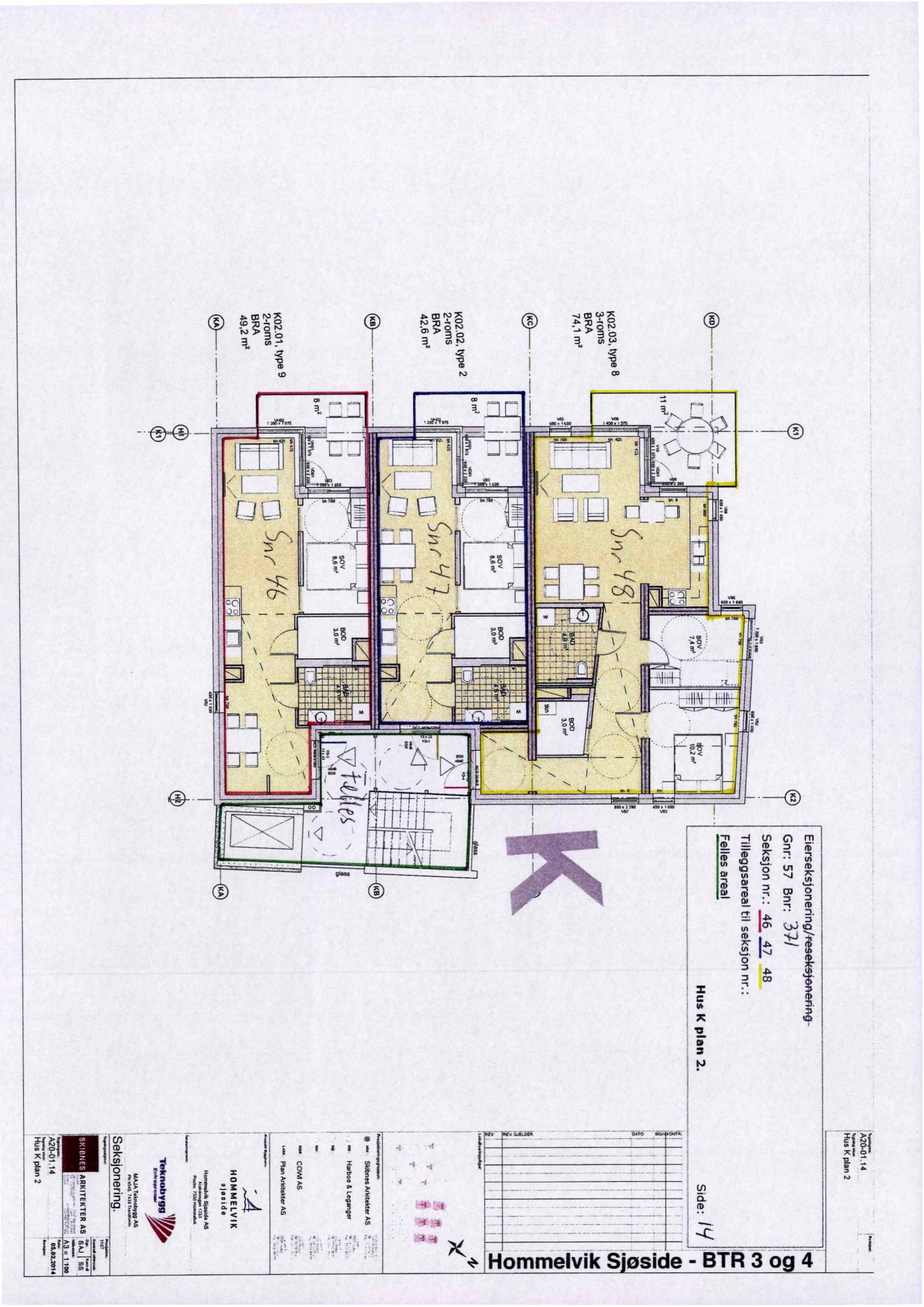

I03.01, type 4
3-roms
BRA
64,5 m²
I03.02, type 5
2-roms
BRA
43,6 m²
I03.03, type 3
3-roms
BRA
76,1 m²
Snr 31
Snr 32
Snr 33
glass
Eiersekskjonering/reseksjonering
Gnr: 57 Bnr: 371
Seksjon nr.: 31 32 33
Tilleggsareal til seksjon nr.:
Felles areal
Hus I plan 3.
Side: 9
Hommelvik Sjøside - BTR 3 og 4
Seksjonering.
SKIBENES ARKITEKTER AS
HOMMELVIK sjøside
Hommelvik Sjøside AS
Teknobygg
Skibnes Arkitekter AS
Harboe & Løgenger
COM AS
Plan Arkitekter AS
A20-01.9
Hus I plan 3
05.02.2014

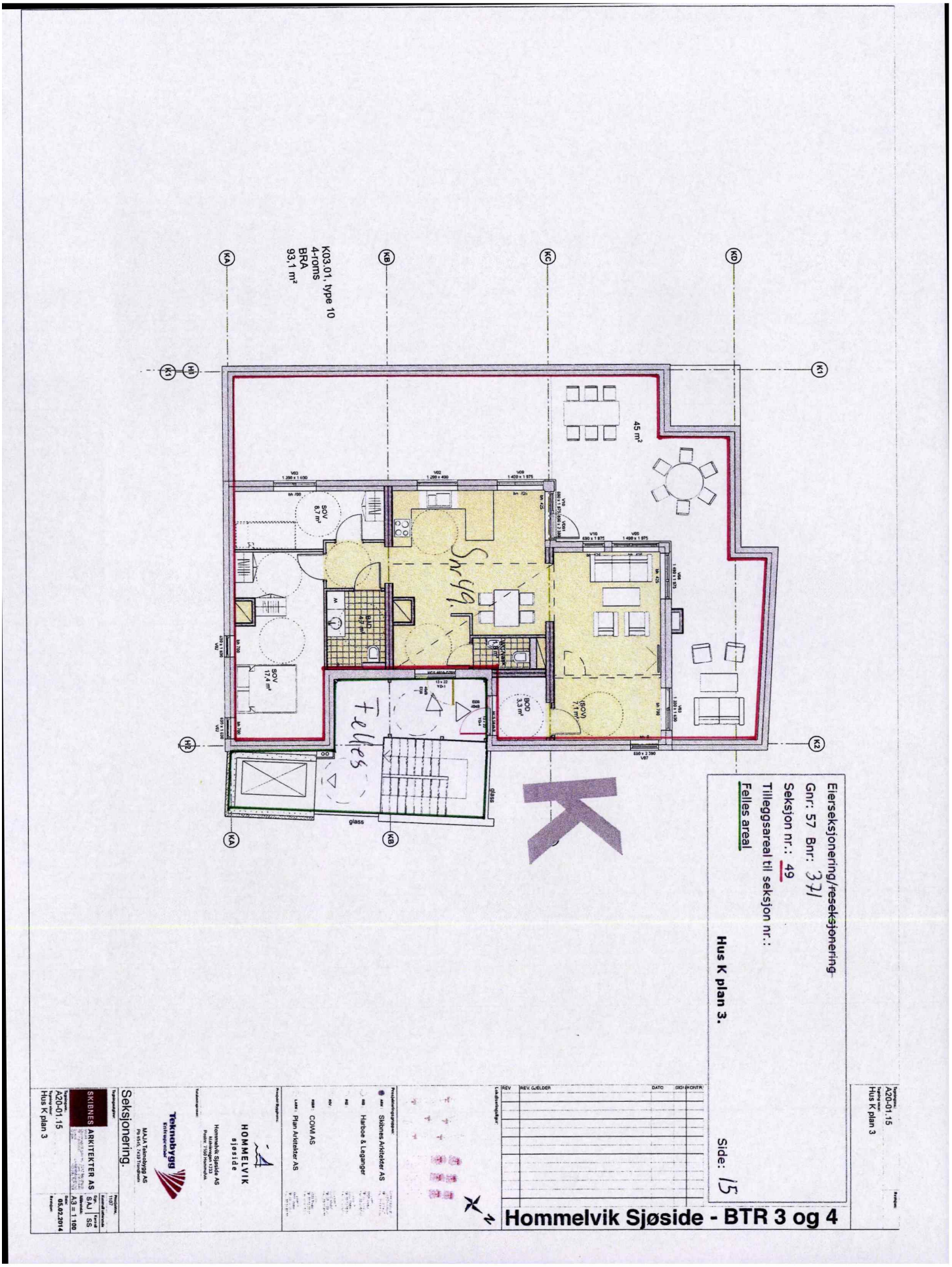

J01.02. type 5
2-roms
BRA
43,6 m²
J01.03. type 6
3-roms
BRA
89,4 m²
Snr 34
Snr 35
Snr 36
Felles
glass
Eierseksjonering/reseksjonering
Gnr: 57 Bnr: 371
Seksjon nr.: 34 35 36
Tilleggsareal til seksjon nr.:
Felles areal
Hus J plan 1.
Side: 10
Hommelvik Sjøside - BTR 3 og 4
SKIBNES ARKITEKTER AS
Seksjonering.
A20-01.10
Hus J plan 1

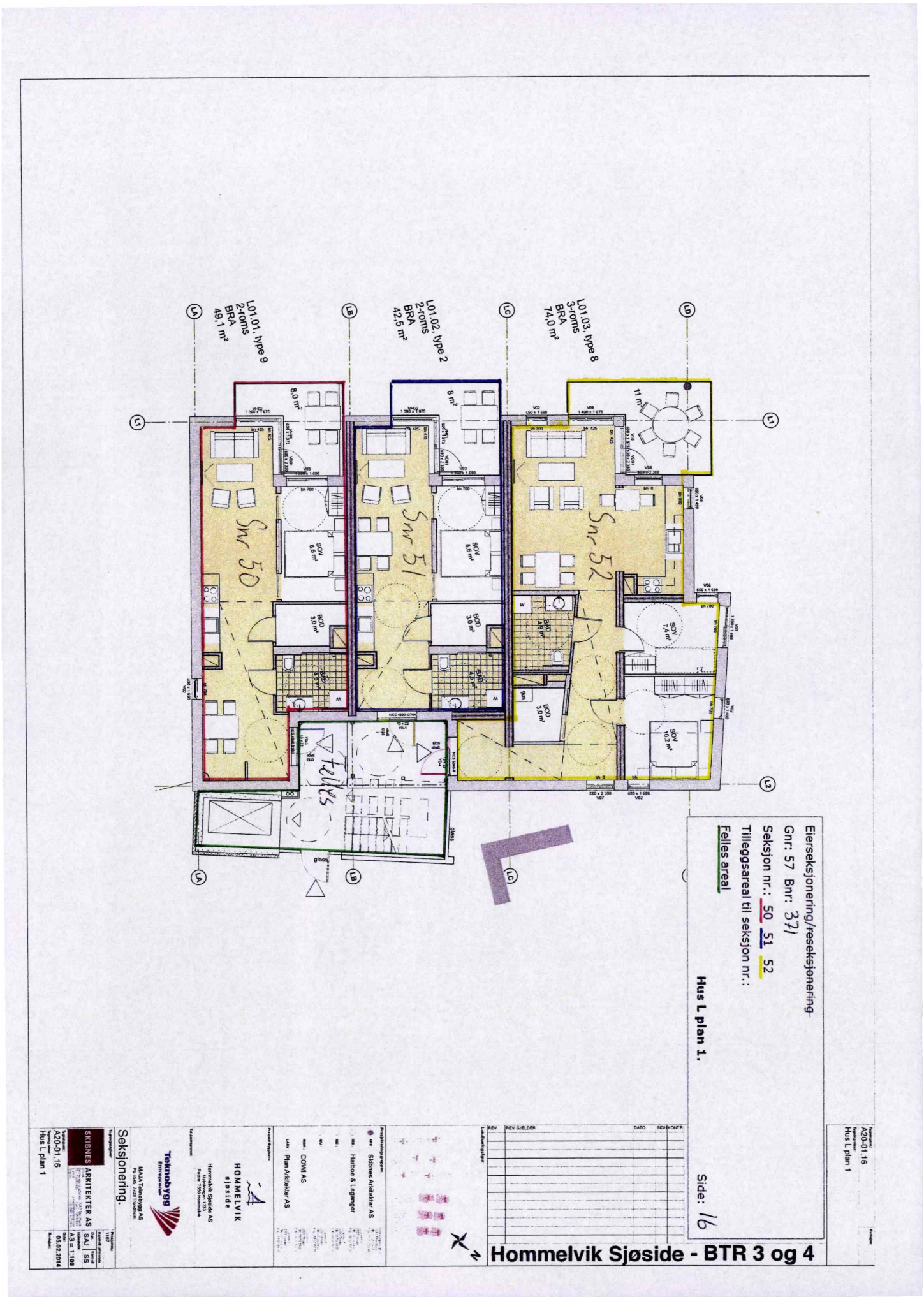

J02.01. type 4
1-roms
3RA
14,4 m²
J02.02. type 5
2-roms
BRA
43,6 m²
J02.03. type 6
3-roms
BRA
89,4 m²
Snr 37
Snr 38
Snr 39
Felles
glass
Eierseksjonering/reseksjonering
Gnr: 57 Bnr: 371
Seksjon nr.: 37 38 39
Tilleggsareal til seksjon nr.:
Felles areal
Hus J plan 2.
Side: 11
Hommelvik Sjøside - BTR 3 og 4
HOMMELVIK sjøside
Hommelvik Sjøside AS
Skibnes Arkitekter AS
Harboe & Leganger
COM AS
Plan Arkitekter AS
Teknobygg
SKIBNES ARKITEKTER AS
Seksjonering.
A20-01.11
Hus J plan 2
A3 = 1:100
05.02.2014

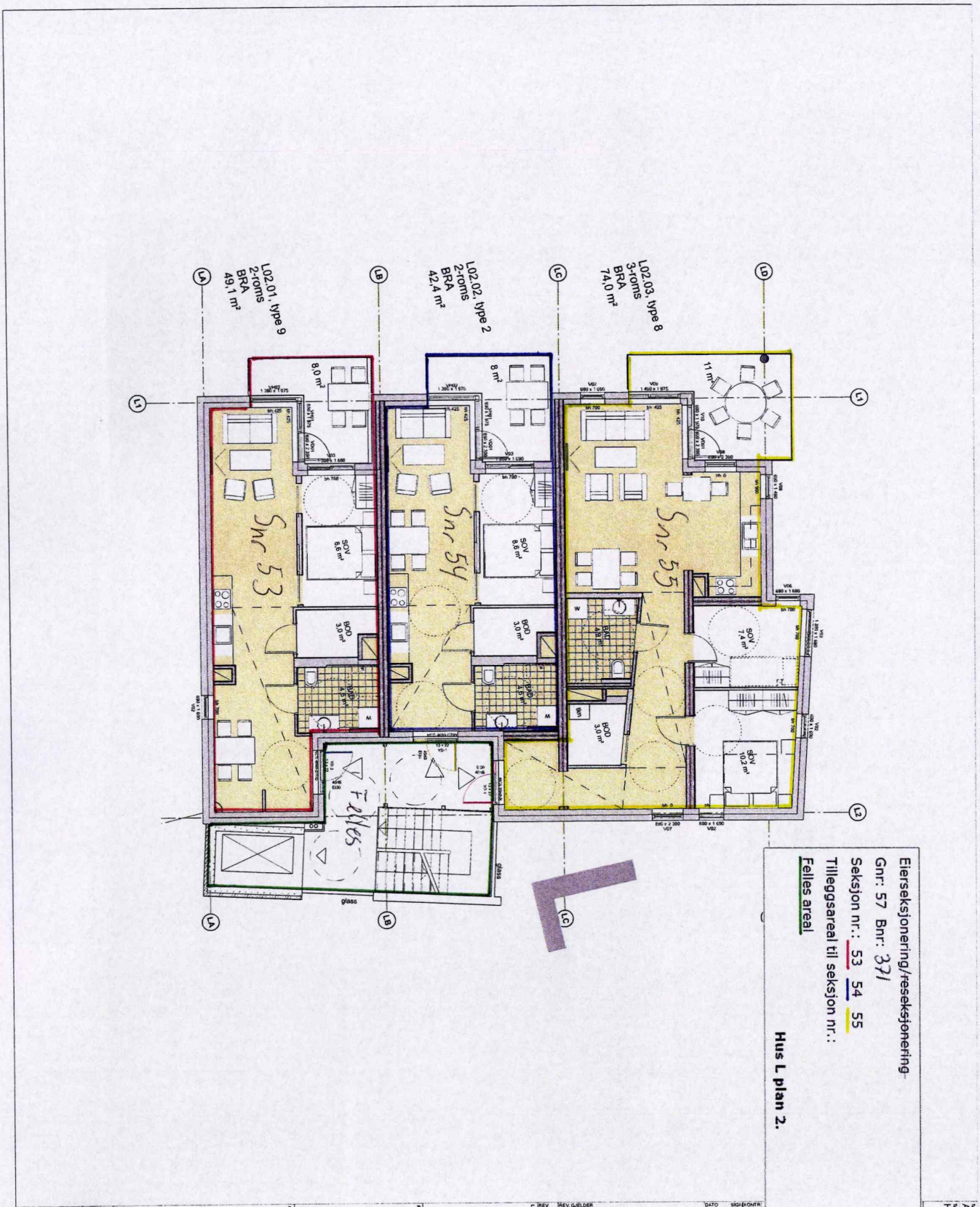

J03.01, type 4
1-roms
3RA
14.4 m²
J03.02, type 5
2-roms
BRA
43.6 m²
J03.03, type 6
3-roms
BRA
89.4 m²
Snr 40
Snr 41
Snr 42
Felles
glass
Eierseksjonering/reseksjonering
Gnr: 57 Bnr: 371
Seksjon nr.: 40 41 42
Tilleggsareal til seksjon nr.:
Felles areal
Hus J plan 3.
Side: 12
Hommelvik Sjøside - BTR 3 og 4
HOMMELVIK
sjøside
SKJENNES ARKITEKTER AS
Seksjonering.
Hus J plan 3
A20-01.12
05.02.2014


K01.01. type 9
2-roms
BRA
49.2 m²
K01.02. type 2
2-roms
BRA
42.6 m²
K01.03. type 8
3-roms
BRA
74.0 m²
Snr 43
Snr 44
Snr 45
Felles
Eierseksjonering/reseksjonering
Gnr: 57 Bnr: 371
Seksjon nr.: 43 44 45
Tilleggsareal til seksjon nr.:
Felles areal
Hus K plan 1.
Side: 13
Hommelvik Sjøside - BTR 3 og 4
Seksjonering.
Hus K plan 1
A20-01.13
SKIBNES ARKITEKTER AS
HOMMELVIK sjøside
Teknobygg


K02.01. type 9
2-roms
BRA
49,2 m²
K02.02. type 2
2-roms
BRA
42,6 m²
K02.03. type 8
3-roms
BRA
74,1 m²
Snr 46
Snr 47
Snr 48
Fellles
glass
Eierseksjonering/reseksjonering-
Gnr: 57 Bnr: 371
Seksjon nr.: 46 47 48
Tilleggsareal til seksjon nr.:
Felles areal
Hus K plan 2.
Side: 14
Hommelvik Sjøside - BTR 3 og 4
HOMMELVIK
sjøside
Hommelvik Sjøside AS
Teknobygg
Seksjonering.
SKIBNES ARKITEKTER AS
Hus K plan 2
A20-01.14
05.02.2014


K03.01, type 10
4-roms
BRA
93,1 m²
45 m²
Stue
Felles
glass
glass
Eierseksjonering/reseksjonering
Gnr: 57 Bnr: 371
Seksjon nr.: 49
Tilleggsareal til seksjon nr.:
Felles areal
Hus K plan 3.
Side: 15
Hommelvik Sjøside - BTR 3 og 4
Seksjonering.
SKIBNES ARKITEKTER AS
Hommelvik Sjøside
Teknobygg
Hus K plan 3
A20-01.15
05.02.2014


L01.01, type 9
2-roms
BRA
49,1 m²
L01.02, type 2
2-roms
BRA
42,5 m²
L01.03, type 8
3-roms
BRA
74,0 m²
Snr 50
Snr 51
Snr 52
Eierseksjonering/reseksjonering
Gnr: 57 Bnr: 371
Seksjon nr.: 50 51 52
Tilleggsareal til seksjon nr.:
Felles areal
Hus L plan 1.
Side: 16
Hommelvik Sjøside - BTR 3 og 4
Seksjonering.
SKIBNES ARKITEKTER AS
HOMMELVIK sjøside
Hus L plan 1
A20-01.16


L02.01, type 9
2-roms
BRA
49,1 m²
L02.02, type 2
2-roms
BRA
42,4 m²
L02.03, type 8
3-roms
BRA
74,0 m²
Snr 53
Snr 54
Snr 55
Felles
glass
Eierseksjonering/reseksjonering
Gnr: 57 Bnr: 371
Seksjon nr.: 53 54 55
Tilleggsareal til seksjon nr.:
Felles areal
Hus L plan 2.
Side: 17
Hommelvik Sjøside - BTR 3 og 4
Seksjonering.
SKIBNES ARKITEKTER AS
HOMMELVIK sjøside
Teknobygg Entreprenør
Harbo & Leganger
COWI AS
Plan Arkitekter AS
A20-01.17
Hus L plan 2


L03.01, type 9
2-roms
BRA
49,1 m²
L03.02, type 2
2-roms
BRA
42,4 m²
L03.03, type 8
3-roms
BRA
74,0 m²
Snr 56
Snr 57
Snr 58
Felles
glass
Eierseksjonering/reseksjonering
Gnr: 57 Bnr: 371
Seksjon nr.: 56 57 58
Tilleggsareal til seksjon nr.:
Felles areal
Hus L plan 3.
Side: 18
Hommelvik Sjøside - BTR 3 og 4
HOMMELVIK sjøside
Hommelvik Sjøside AS
Teknobygg
Seksjonering.
SKJENES ARKITEKTER AS
Harbø & Leganger
COWI AS
Plan Arkitekter AS
A20-01.18
Hus L plan 3


Eierseksjonering/reseksjonering
Gnr: 57 Bnr: 371
Tilleggsareal til seksjon nr.: 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 20 21 22 23 24 25 26 28 29 30 31 32 33 34 35 36 39 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53
Felles areal
Boder i kjeller.
Side: 19
Hommelvik Sjøside - BTR 3 og 4
Bodkjeller
A20-01.00
Seksjonering.
SKJBNES ARKITEKTER AS
HOMMELVIK sjøside
Teknobygg Entreprenør
Skjønes Arkitekter AS
Habbe & Leganger
COWI AS
Plan Arkitekter AS
HUS H
KJELLER BTR 3
kulvert
P-kjeller
tilrettelagt for dør
Felles
12 BODER
G
J
K
H
I


57/268
L
K
I
J
H
G
57/371
57/137
57/355
57/355
597
609
595
607
593
617
605
615
591
603
589
601
613
587
599
611
623
33
621
631
641
619
629
639
471
481
491
469
479
489
499
467
477
487
497
493
483
473
495
485
465
475
463
515
35
559
539
575
579
583
573
577
581
585
N
SITUASJONSPLAN
Seksjonert eiendom gnr.57, bnr.371
Seksjonerte boliger vist med blå farge
02.06.2014
Målestokk 1:750
Malvik kommune
SIDE: 20

Malvik Kommune
Adresse Postboks 140., 7551
Telefon

Utskriftsdato: 21.01.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt Kilde: Malvik Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5031 **Gårdsnr.:** 57 **Bruksnr.:** 371 **Seksjonsnr.:** 2
Adresse: Havnevegen 235, 7550 HOMMELVIK
Referanse: supertakst

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann	Årlig avgift pr. boenhet kr 4 739,- + kr 20,96 pr. m3 + tillegg for vannmålerleie kr 460,-. Alle er inkl. mva.	
Avløp	Årlig avgift pr. boenhet kr 4 010,- + kr 20,61 pr. m3 (inkl. mva.)	
Renovasjon	Ekstern leverandør	
Eiendomsskatt		2320

Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m3
Sist avlest		

Kommentar
Restanser: Ta kontakt med Værnesregionen lønn/regnskap: - tlf: 74833790 Kommfakt.malvik@varnesregionen.no Ved spørsmål om Kommunale gebyrer og eiendomsskatt ta kontakt med Renate Eliassen renate.eliassen@malvik.kommune.no

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET HOMMELVIK SJØSIDE SANDFJÆRA

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

Første gang vedtatt: 20.08.2014
Revidert og vedtatt 10.04.2018

INNLEDENDE BESTEMMELSER

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er: Sameiet Hommelvik Sjøside Sandfjæra

Sameiet omfatter eiendommen: gnr 57, bnr 371 i Malvik kommune.

Eiendommens adresse er: Havnevegen 201, 203, 219, 221, 233 og 235.

Sameiet er iht. oppdelingsbegjæring oppdelt 58 seksjoner.

Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens areal i eiendommen.

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

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

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

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet, samt de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.
Årsmøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.

Det er pliktig medlemskap i Velforeningen Hommelvik Sjøside.

§ 2 SPESIELLE BESTEMMELSER

Sameiet har 58 boenheter, 48 av disse har egen parkeringsplass i parkeringskjelleren. De 10 parkeringsplassene som sameiet har ute prioriteres for elbiler og de 10 boenheter som ikke har parkeringsplass i parkeringskjelleren

§ 3 EIERFORHOLD

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

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

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

§ 4 HEFTELSESFORM

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

§ 5 RÅDERETT

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

Boligen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.
Salg og utleie skal varsles styret slik at man har kontroll på hvem som bor i sameiet til enhver tid, dette av sikkerhetsmessige hensyn.
Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonene. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt mellom seksjonseierne.

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke – uten årsmøtets skriftlige godkjennelse brukes til ervervs – eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige seksjonseierne/boligenheten. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

§ 6 OM ÅRSMØTET OG INNKALLING

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

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

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

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

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

§ 7 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

§ 8 STEMMERETTSREGLER

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

§ 9 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

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

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

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

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

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

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

§ 10 GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøtet, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

§ 11 STYRET

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

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

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

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

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

§ 12 STYRETS KOMPETANSE

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

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

Årsmøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 13 OM STYREMØTET

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

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

§ 14 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter esl. §§26 og 27.

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

§ 15 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

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

§ 16 REVISJON OG REGNSKAP

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 17 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller di dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med 2/3 flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.
Forretningsfører har anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon/registrering av eierskifte i forbindelse med salg.

§ 18 FORSIKRING

Sameiet plikter å holde eiendommen behørig forsikret gjennom gårdseierforsikring.
Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

§ 19 VEDLIKEHOLD

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

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder dører og vinduer, samt andre rom som hører under seksjonen påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

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

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

Den enkelte seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært til stede, plikter seksjonseieren å varsle styret umiddelbart.
Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.
Utvendige arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte eier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.

Det påhviler seksjonseiernes rett og plikt til bruk og vedlikehold av fellesareal, kjøre- og gangveier, lekeplasser, veibelysning samt de vann- og avløpsledninger som ikke er offentlige.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

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

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

§ 20 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

§ 21 FELLESKOSTNADER

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

Kostnader til abonnement kabel tv/bredbånd skal fordeles med lik andel pr. seksjon.

Kostnader til fjernvarme fordeles etter eierbrøk. Sameiet bestemmer om fjernvarmekostnader skal avregnes etter reelt forbruk. Regler om avlesning og avregning besluttes av styret.

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

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

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

§ 22 AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

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

§ 23 MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

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

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

§ 24 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 25 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

ORDENSREGLER
FOR
SAMEIET HOMMELVIK SJØSIDE SANDFJÆRA

Vedtatt: 20.08.2014
Revidert:: 26.03.2115

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

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

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

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

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

BRUK AV LEILIGHETEN
Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i seksjonen.
Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.

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

PARKERING
Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse, eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet. Kun av og på lessing er tillatt på interne eier Parkering på intern veier er forbudt.

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

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

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

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

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

Vedtekter

for

Hommelvik Sjøside Velforening

(org.nummer 930 325 341)

Vedtatt på stiftelsesmøte den 21.06.2022

§ 1 Navn

1.1
Foreningens navn er Hommelvik Sjøside Velforening

§ 2 Formål og virkemidler

2.1
Velforeningens formål er, på vegne av sine medlemmer, å drifte og vedlikeholde området gnr. 57 bnr. 380, med installasjoner, innretninger, og friarealer. Velforeningen skal også ivareta medlemmenes interesser i området og søke å utvikle stedet til et trygt og godt bomiljø, f.eks arrangere felles sammenkomster, samt megle i tvister mellom sameienes beboere.

2.2
Velforeningens styre kan samarbeide med andre foreninger eller institusjoner, i saker av felles interesse herunder felles innkjøpsavtaler for tjenester.

2.3
Velforeningen kan ivareta områdets interesser som et hørings- og samarbeidsorgan overfor kommunen og andre offentlige instanser.

§ 3 Geografisk område

Velforeningens område ligger på gnr. 57 bnr. 380 i Malvik Kommune. Jfr. vedlagte kart som følger som **vedlegg 1** til vedtektene. Det er velforeningens plikt å drifte og vedlikeholde området.

§ 4 Juridisk person

4.1
Velforeningen er selveiende og en frittstående juridisk person, med upersonlig og begrenset ansvar for for medlemmene. Velforeningen skal registreres i Brønnøysundregistrene.

§ 5 Pliktig medlemskap

5.1
Det er pliktig medlemskap for samtlige, til enhver tid seksjonseiere, se tabell:

Sameie	Org.nr	Brøk
Sameiet Hommelvik Sjøside 1	999505201	96/339
Sameiet Hommelvik Sjøside V	924553065	39/339
Sameiet Hommelvik Sjøside Sandfjæra	914122953	58/339
Sameiet Hommelvik Sjøside IV	921705859	41/339
Sameiet Hommelvik Sjøside Havnevegen	918170499	64/339
Sameiet Hommelvik Sjøside VI	927808897	41/339

Boligselskap som etableres med pliktig medlemskap i velforeningen i ettertid skal tilføres vedtektene.

Medlemmene må forholde seg til foreningens vedtekter og formål, og må også betale den til enhver tid fastsatte medlemskontingent.

5.2
Det skal på alle eiendommer og seksjoner innenfor velforeningens område tinglyses en erklæring om pliktig medlemskap i velforeningen.

§ 6 Betaling av medlemskontingent

6.1
Styret fastsetter medlemskontingent som innbetales 2 ganger pr. år. Kontingenten fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Kostnadene fordeles flatt med lik kontingent på alle pliktige medlemmer, jfr brøk 5.1.

6.2
Som felleskostnader på velforeningens område, anses blant annet:

- Kostnader til drift og vedlikehold veger, friområder, parkering og lekeplass
- Felles strøm i adkomstveg/parkeringsplass
- Brøyting, strøing
- Evt. Kostnader ved forretningsførsel og styrehonorar
- Evt. forsikring

§ 7 Medlemmenes bruk av eiendommen

7.1
Velforeningens område skal tjene som fellesareal for samtlige medlemmer, og samtlige medlemmer har rett til å benytte området til det som det er beregnet og vanlig benyttet til.

§ 8 Årsmøte

8.1
Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av juni måned. Saker som medlemmer ønsker behandlet på årsmøtet må være fremsatt skriftlig innen utgangen av februar måned til sitt sameie som behandler saken og tar den inn i velforeningens årsmøte som sak til behandling.
Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet og skal være tilgjengelig for medlemmene minst 8 dager før årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

8.2
Styrene i boligsameiene innkalles og representerer medlemmene av velforeningen i årsmøtet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Representantene har samme antall stemmer som tinglyste seksjoner i de respektive sameier. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

8.3
De som representerer har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

8.4
Styreleder i velforeningen har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

8.5
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

- Regnskap for foregående kalenderår
- Godtgjørelse til styret
- Planer for kommende år og informasjon om budsjett
- Valg

8.6
Det velges en møteleder til å lede årsmøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke være medlem i velforeningen. Årsmøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i velforeningens protokoll.

8.7
Stemmegivning på årsmøtet: Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

8.8
Årsmøtets vedtak fattes med alminnelig flertall med følgende unntak, som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer:
- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på velforeningens område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekkekostnadene tilknyttet deres bruk,
- andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmer på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

8.9
Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

§ 9 Ekstraordinært årsmøte

9.1
Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret evt. revisor finner det påkrevet, eller minimum medlemmer fra et boligsameie kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager. Dersom spesielle situasjoner tilsier det med en frist på minimum tre dager.

§ 10 Velforeningens styre

10.1
Velforeningen skal ha et styre bestående av 6 medlemmer.
Styret konstituerer seg selv ved å velge leder og evt. nestleder. Det skal fortrinnsvis velges en representant fra alle boligselskapene hvor seksjonseierne er medlemmer av velforeningen.
Dersom et styremedlem fratrer sitt verv i tilknyttet sameie, må han/hun fratre vervet i velforeningen. Fungerende-/påtroppende leder trer da inn i det ledige vervet.

10.2
Alle velges for to år av gangen. Samtlige kan gjenvelges.

10.3 Styret skal blant annet:
- Iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelse.
- Stå for velforeningens daglige ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte velforeningens område, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med evt. forretningsfører og andre tjenesteleverandører.

- Etter beste evne søke å oppfylle velforeningens formål.
- Representere velforeningen utad.
- Medlemmer skal ikke utale seg til tredjepart på generelt grunnlag.
- Uttalelser skal skje etter behandling i styret med protokoll.
- Styrets medlemmer har taushetsplikt i forhold til saker som berøres av personvern.

10.4
Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

10.5
Alle saker og all korrespondansen skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

10.6
Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger utføres etter attestasjon av styrets leder (evt. nestleder).

10.7
Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Hvert enkelt styremedlems stemme vektes iht respektive boenhetsbrøk/medlemmer i velforeningen. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

10.8
Styret representerer velforeningen og forplikter den med underskrift av to styremedlemmer.

10.9
Avstemming

- Hvert enkelt styremedlem representerer antall stemmer tilsvarende sitt sameies beboerbrøk/antall medlemmer i velforeningen.
- Hver enkelt representant har vetorett i saker som omhandler sitt sameie uavhengig av størrelsen på sameiet/antall medlemmer i velforeningen.
- Hvis dette påberopes, må saken legges fram for sameiets beboere enten ved ekstraordinært sameiermøte, eller ved ordinært sameiermøte for avstemming med krav om 2/3 dels flertall.

§ 11 Diverse bestemmelser

11.1
Ved salg av seksjoner på velforeningens område plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

11.2
Velforeningen skal sikre almen rett til å benytte opparbeidede veier mellom sameiene for beboere. Dette kommer i tillegg til at felles tilkomstvei til sameiene skal sikres gjennom bruksrett i skjøte.

§ 12 Oppløsning

12.1
Hommelvik Sjøside Velforening kan ikke oppløses.

Vedlegg 1



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Hommelvik Sjøside Sandfjæra mandag 24.03.2025 kl. 18:00.
Sted: Bruket Kulturhus, Hommelvik.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Kathrine Monsås, TOBB

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Kathrine Monsås, TOBB

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

Vedtak:
Valgt ble: Esten Murbrekk

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:
Antall seksjonseiere med stemmerett: 18

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 18

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 60 000

5. Valg

5.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Anne Lise Mohn
Per Arnfinn Nilssen

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble:
Per Arnfinn Nilssen
Geir Ove Mauseth

5.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Geir Ove Mauseth
Esten Murbrekk

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble:
Esten Murbrekk
Steinar Alsaker

5.3 Valgkomite for 1 år

På valg:
Torbjørn Forbord

Vedtak:
Valgt som valgkomite for 1 år ble:
Torbjørn Forbord
Anne Lise Mohn

Møtet hevet kl:18:15

Protokoll for Sameiet Hommelvik Sjøside Sandfjæra

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kathrine Monsås (sign.)	25.03.2025
Sekretær	Kathrine Monsås (sign.)	25.03.2025
Protokollvitne	Esten Murbrekk (sign.)	25.03.2025

Protokoll fra ekstraordinært konstituerende stiftelsesmøte i Hommelvik Sjøside Velforening

Ekstraordinræt årsmøte avholdt tirsdag 21. juni 2022
Sted: Klubbhuset MJFF ved Krana Bru

Saksbehandling etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

Til møteleder ble valgt: Andreas Hejellbakk

Til sekretær ble valgt: Andreas Hejellbakk

Til å undertegne protokollen sammen med møtelederen ble valgt:
Bjørn Kjerstad

Bemerkninger til innkallingen:

Antall fremmøtte: 6

Årsmøtet erklært lovlig satt.

2. Vedtekter
Utkast til vedtekter var vedlagt innkallingen

Vedtak: Vedtatt med endringer i årsmøte 21.06.22

3. Stiftelsesdokument
Stiftelsesdokument ble lagt frem for signering og vedlagt vedtekter i henhold til sak 2

Vedtak: Stiftelsesdokument med vedtekter godkjent og signert.

4. Kontingent
Kontingent fastsatt av styret skal innkreves 2 ganger pr. år. Første gang fra:

Vedtak: Ingen

5. Valg

Leder for 2 år, ved særskilt valg.

Vedtak: valgt ble: Odd SØRGÅRD

5 Styremedlemmer for 2 år:

Vedtak: valgt ble NINNI PHAM PHU NGUYEN

Tor Bostad

Sverre Kringtorp

Ø. Asbjørn Kjendlie

Christian Olafsen

Andreas Kjellstadli

Ø. Asbjørn Kjendlie

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Hommelvik Sjøside Sandfjæra

Tid: Mandag 24.03.2025 - kl.18:00
Sted: Bruket Kulturhus, Hommelvik.

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Forslag til vedtak: Godtgjørelse for perioden 2024-2025 settes til 60.000,-

Styrets innstilling: Styret stiller seg bak forslag til vedtak.

5. Valg

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

5.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Anne Lise Mohn
Per Arnfinn Nilssen

Forslag til vedtak: Per Arnfinn Nilssen
Geir Ove Mauseth

Styrets innstilling: Styret stiller seg bak valgkomiteens forslag.

5.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Geir Ove Mauseth
Esten Murbrekk

Forslag til vedtak: Esten Murbrekk
Steinar Alsaker

Styrets innstilling: Styret stiller seg bak valgkomiteens forslag.

5.3 Valgkomite for 1 år

På valg:
Torbjørn Forbord

Forslag til vedtak: Torbjørn Forbord
Anne Lise Mohn

Styrets innstilling: Styret stiller seg bak valgkomiteens forslag.

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

10.03.2025
Sameiet Hommelvik Sjøside Sandfjæra
styret

Sameiet Hommelvik Sjøside Sandfjæra - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 820 628	1 692 852	1 820 621	2 140 679
Inntekter garasjer		112 896	108 810	110 592	115 200
Tillegg elektroniske fellesavtaler		380 480	405 072	418 992	379 320
Andre tillegg	1	88 104	27 131	27 156	82 356
Andre driftsinntekter		0	0	61 074	60 700
Sum driftsinntekter		**2 402 108**	**2 233 865**	**2 438 435**	**2 778 255**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-8 460	-7 050	-7 050	-8 460
Styrehonorar		-60 000	-50 000	-60 000	-60 000
Forretningsførerhonorar		-101 678	-96 528	-101 678	-105 035
Honorar administrative tjenester		-3 569	-3 445	-3 570	-3 690
Eksterne honorar	3	-42 455	-38 710	-36 263	-41 250
Kontingent/felleskostnader	4	-174 812	-171 184	-171 598	-175 900
Drifts- og serviceavtaler	5	-219 739	-223 213	-279 000	-255 800
Vaktmestertjenester		-247 950	-233 910	-245 605	-260 400
Løpende vedlikehold	6	-104 793	-35 743	-60 000	-60 000
Periodisk vedlikehold	7	-156 506	-85 234	-150 000	-519 500
Elektroniske fellesavtaler		-370 914	-415 533	-419 362	-379 320
Forsikring		-141 412	-108 778	-118 568	-154 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-859 180	-701 046	-736 098	-900 000
Energi, felles		-33 572	-33 366	-40 000	-40 000
Andre driftsutgifter	8	-23 038	-21 769	-14 000	-24 900
Sum driftskostnader		**-2 548 078**	**-2 225 509**	**-2 442 792**	**-2 988 255**
DRIFTSRESULTAT		**-145 970**	**8 356**	**-4 357**	**-210 000**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		41 253	39 074	15 000	35 000
Netto finansposter		**41 253**	**39 074**	**15 000**	**35 000**
Resultat før skattekostnad		**-104 717**	**47 430**	**10 643**	**-175 000**
Ordinært resultat etter skatt		-104 717	47 430	10 643	-175 000
ÅRSRESULTAT	**9, 12**	**-104 717**	**47 430**	**10 643**	**-175 000**
Disponering av totalresultat:		-104 717	47 430	10 643	-175 000
Overført til annen egenkapital		0	47 430	0	0
Overført fra annen egenkapital		-104 717	0	0	0

Sameiet Hommelvik Sjøside Sandfjæra - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	1 634	27 039
Forskutterte kostnader MBU	10	655 202	807 327
Periodiserte kostnader	10	218 090	213 299
Mellomregning Klare Finans	10	36 204	21 607
Opptjente renter	10	41 253	39 074
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	1 201 139	1 281 559
Sum omløpsmidler		**2 153 522**	**2 389 905**
SUM EIENDELER		**2 153 522**	**2 389 905**

Sameiet Hommelvik Sjøside Sandfjæra - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	805 482	910 199
Sum egenkapital		**805 482**	**910 199**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	9, 13	155 790	155 790
Sum avsetninger og forpliktelser		**155 790**	**155 790**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		363 937	490 386
Forskudd kunder		26 413	50 289
Forskutterte inntekter MBU		799 194	779 520
Påløpte kostnader		2 705	3 721
Sum kortsiktig gjeld		**1 192 250**	**1 323 916**
Sum gjeld		**1 348 039**	**1 479 706**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 153 522**	**2 389 905**

Sted:_____, dato:_____

Christian Olafsen Leder	Oddveig Margrete Bjerke Styremedlem	Anne Lise Mohn Styremedlem

Per Arnfinn Nilssen
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Boder og utbygg	1 800	2 075
Ventilasjonsanlegg	25 056	25 056
Velforening	61 248	0
Sum andre tillegg	**88 104**	**27 131**

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	8 460	7 050
Sum personalkostnader	**8 460**	**7 050**

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

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	11 073	10 510
Fakturerte tjenester	30 056	27 047
Teknisk rådgivning	1 326	1 153
Sum eksterne honorarer	**42 455**	**38 710**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
Fakturerte tjenester gjelder fordelingsregnskap fra Ista for 2023, samt konsulettjenester fra Tobb.

Note 4 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2024	2023
Felleskostnad velforening/sameie	174 812	171 184
Sum felleskostnad velforening/sameie	**174 812**	**171 184**

Sameiet betaler kontingent til Sameiet Hommelvik Sjøside Parkeringskjeller.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om vakt- og sikringstjenester	10 176	7 598
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	123 730	140 057
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	49 864	44 475
Avtale om skadedyrbekjempelse	14 570	13 809
Avtale om kontroll av el-anlegg	7 988	0
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	13 411	17 274
Sum drifts- og serviceavtaler	**219 739**	**223 213**

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	29 784	21 144
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	22 571	3 075
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	4 953	1 928
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	39 563	8 800
Reparasjon og vedlikehold uteområde	1 284	430
Reparasjon og vedlikehold annet	6 639	366
Sum vedlikehold	**104 793**	**35 743**

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	156 506	85 234
Sum periodisk vedlikehold	**156 506**	**85 234**

Gjelder takarbeider, utvendig belysning og div. tømrerarbeider.

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	2 095	0
Kontorrekvisita, trykksaker	0	267
Gaver	0	1 000
Generalforsamling/årsmøte	13 041	7 100
Bankgebyrer	734	704
Andre gebyrer	6 959	2 456
Tilskudd bomiljø	208	1 340
Sum andre driftsutgifter	**23 038**	**21 769**

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	**1 065 989**	**1 018 559**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-104 717	47 430
Reduksjon varelager	0	8 902
Årets endring i disponible midler	**-104 717**	**56 332**
Disponible midler i periodens slutt	**961 272**	**1 065 989**
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	**-155 790**	**-155 790**
Endring langsiktige avsetninger:		
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	**-155 790**	**-155 790**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**805 482**	**910 199**

Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	1 201 139	1 281 559
Sum bankinnskudd	**1 201 139**	**1 281 559**

Note 12 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	**910 199**	**862 770**
Annen egenkapital 01.01	910 199	862 770
Årets resultat	-104 717	47 430
Annen egenkapital 31.12	**805 482**	**910 199**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**805 482**	**910 199**

Note 13 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2024	2023
Vedlikeholdsavsetning	155 790	155 790
Sum avsetninger	**155 790**	**155 790**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Hommelvik Sjøside Sandfjæra.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Hommelvik Sjøside Sandfjæra

Styreleder	Christian Olafsen (sign.)	23.02.2025
Styremedlem	Oddveig Margrete Bjerke (sign.)	22.02.2025
Styremedlem	Anne Lise Mohn (sign.)	23.02.2025
Styremedlem	Per Arnfinn Nilssen (sign.)	22.02.2025

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET HOMMELVIK SJØSIDE SANDFJÆRA

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET HOMMELVIK SJØSIDE SANDFJÆRA.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: I8DD8-G3DBI-A4AKI-VZOT2-EML61-XFTQP

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

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

Frostad, Geir Ove
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-502323
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-02-24 10:40:36 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: I8DD8-G3DBI-A4AKI-VZOT2-EML61-XFTQP

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

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

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

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

Årsmelding 2024 for Sameiet Hommelvik Sjøside Sandfjæra

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Sameiet Hommelvik Sjøside Sandfjæra for 2024.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Christian Olafsen
Styremedlem, Anne Lise Mohn
Styremedlem, Per Arnfinn Nilssen
Styremedlem, Oddveig Margrete Bjerke
Varamedlem, Esten Murbrekk
Varamedlem, Geir Ove Mauseth

Styrets arbeid i siste periode

Vi så kanskje for oss at 2024 skulle bli et roligere år, men den gang ei.

- Overgang til LED belysning.

Vi fikk byttet de siste pullertene som står rundt blokkene og har dermed fullført overgangen til LED i alle fellesareal og uteområde.

- Heisproblemer

Vi har helt siden innflyttingen for over 10 år siden hatt store utfordringer med heiser som stopper i øst og vest. Dårlig samarbeid med servicepartner og flere andre årsaker er grunnen til dette, men nå fikk vi endelig tatt tak i dette og har byttet flere deler på alle heisene. Dette ser ut til å ha gitt resultater og vi har hatt betraktelig mindre problemer med heisene etter dette. Vi krysser fingrene for at vi slipper unødvendige utrykninger fremover.

- Oppkobling heisalarm

Som de fleste andre så gjelder også planlagt slukking av 2G nettet hos teleleverandørene oss. Alle heiser er nå koblet opp med 4G. Kostand: 112.500,-

- Ladeanlegg

Etter mange år med jobbing så er felles ladeanlegg for el-biler oppe å går i parkeringskjelleren. Dette prosjektet anses nå som fullført.

- Taksjekk

Etter rutinemessig kontroll av takene på høsten 2024 ble det avdekket mangler. Mangler som i følge rapport måtte utbedres våren 2025. Vi signerte tilbud på utbedring og signerte samtidig en serviceavtale på taksjekk hvert år utført av samme aktør. Dessverre rakk uværet midt i ski-vm å komme før utbedringen så skaden var et faktum. Vann trengte inn gjennom taket i blokk H. Heldigvis reagerte alle parter lynraskt og skadene ble meget begrenset. Servicepartner hev seg rundt og utbedret hele taket på blokk H. Når dette skrives er vi midt i prosessen, men de skal vurdere om de bare fortsetter med de andre blokkene fortløpende. Dette skal vurderes av sakkyndige. Uavhengig av utfall vil alle blokkene bli utbedret innen våren 2025.

- Ny avtale Nord-Energi

Etter mange år med jobbing så har alle sameiene på Sjøsiden ny avtale med Nord-Energi. Dette arbeidet er utført i regi av velforeningen som består av alle styrelederne i sameiene her på Sjøsiden. Det er på ingen måte en rimelig avtale sammenliknet med strømprisen, men det er et steg i riktig retning. Den nye prisen består av 50% av indeksen vi tidligere gikk etter + 50% av strømprisen i område NO3 som vi ligger i + 43øre, hvor 43øre er gapet mellom dagens indeks + NO3 og hva prisnivået var da avtalene ble signert og dermed ansett som akseptabel. Ja, det er fryktelig komplisert, men de fleste har sikkert merket at vi allerede har kommet bedre ut av det. Blir prisen på strøm over 80 øre i område NO3 vil vi tape på denne avtalen, men historikken er i vår favør. Avtalen har gyldighet på 1 år og skal reforhandles i oktober.

- Bytte av energimålere

Et par dager før målerne våre var 10 år ringte ISTA og forlangte at vi måtte bytte alle målerne til en sum langt over 200.000,- for å fortsette med avlesning. Dette ble merkelig nok ikke mottatt med glede, så etter en kort prosess ble avtalen med ISTA oppsagt og vi signerte ny avtale med Tobb smartavlesning. Vi er nå godt inne i testfasten og når denne er gjennomført vil alle få tilgang til portalen hvor man kan følge eget forbruk.

- Maling

Våren 2025 starter jobben med maling av hele sameiet. Etter en feilsendt faktura på maling av Sameie 1 hvor vi så prisen besluttet vi å droppe veranda og utføre denne jobben selv for å spare penger, men etter flere runder fikk vi et tilbud på å male alle veranda for 125.000,-. Vi flagget derfor at vi skulle ta maling av veranda som en sak på årsmøtet, men etter enda flere runder har vi basert på erfaring med oppgaver som fordeles ut til seksjonseiere og vårt ansvar som styre når det gjelder vedlikehold besluttet å godta tilbud på maling av veranda uten egen sak på årsmøtet. Maling av veranda finansieres av omfordeling av innbetaling a-konto fjernvarme og innbetaling felleskostnader. Totalt for hele sameiet betalte vi inn 150.000,- for mye til a-konto fjernvarme i 2024. Vi flytter da 62500,- fra fjernvarme til de andre felleskostnadene. Maling av veranda faktureres også over 2 år som maling av resten av sameiet.

- Ny vaktmester

Hoven og Sandmark har gått av med pensjon og vi har fått nye vaktmestere her på Sjøsiden. Dette gjelder alle sameiene. Etter en ekstremt dårlig start med tidenes snøfall så går det sakte med sikkert bedre. Det er mange rutiner å sette seg inn. Vi som styre har forholdt oss rolig i starten, ikke bare for å gi det litt tid, men også for at vi har hatt mye annet å ta tak i. I tillegg har vi god hjelp av alle de andre sameiene som er på samme lag som oss. Vi vil fokusere mer på hva som må tas tak i forhold til vaktmester når oppgavene inn mot årsmøtet blir mindre.

- Ny ordning for søppelhåndtering

De fleste har sikkert oppdaget at papp og plast har fått hver sin beholder. Noen har absolutt ikke fått det med seg, så vi har hatt noen utfordringer for å si det mildt. Vi har en løpende dialog med innherred renovasjon, men her må alle gå i seg selv og få papp i papp og plast i plast.

- Dugnad

Vi arrangerte som vanlig dugnad før sommeren 2024 og vi må virkelig berømme alle som møter opp! Planlegging av årets dugnad starter på første styremøte etter årsmøtet, informasjon kommer!

- Kommunikasjon

Vi har i alle år brukt mail for å sende ut felles informasjon, men nå kommer vi til å bruke tobb sin portal mer og mer. Det er en umulig oppgave å holde styr på alle som bytter epost adresse og telefonnummer så nå flytter vi ansvaret over på hver enkelt seksjonseier. Alle har til enhver tid ansvar for å holde kontaktinformasjon oppdatert hos

Tobb. Dette er ikke kun for å slippe å holde orden på alle, men også for å holde oss innenfor GDPR reglene. Vi har observert at flere har reservert seg mot kommunikasjon gjennom portalen, men vi er litt usikre på om man vet hva man har reservert seg for. Det vil aldri sendes reklame eller liknende, kun informasjon som gjelder sameiet du bor i. Vi ber om at reservasjon revurderes, i det minste hold kontaktinformasjon oppdatert da vi fra tid til annen har viktig informasjon. I noen tilfeller nødstilfeller.

- Generelt

Vi som alle andre er berørt av "dyrtid" og kombinert med maling, reparasjon av tak, bytte av 2G til 4G sendere, m.m. så blir det fryktelig dyrt. Man skulle kanskje ikke tro det, men det er lagt ekstremt mye arbeid i å gjøre kostnadene så små som overhodet mulig.

Vi holder beboermøte rett etter årsmøtet er ferdig hvor vi tenker å vise frem kommunikasjon gjennom portalen samt svare på alle andre spørsmål dere måtte ha.

Vel møtt!

Styret i Sameiet Hommelvik Sjøside Sandfjæra

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.03.2025