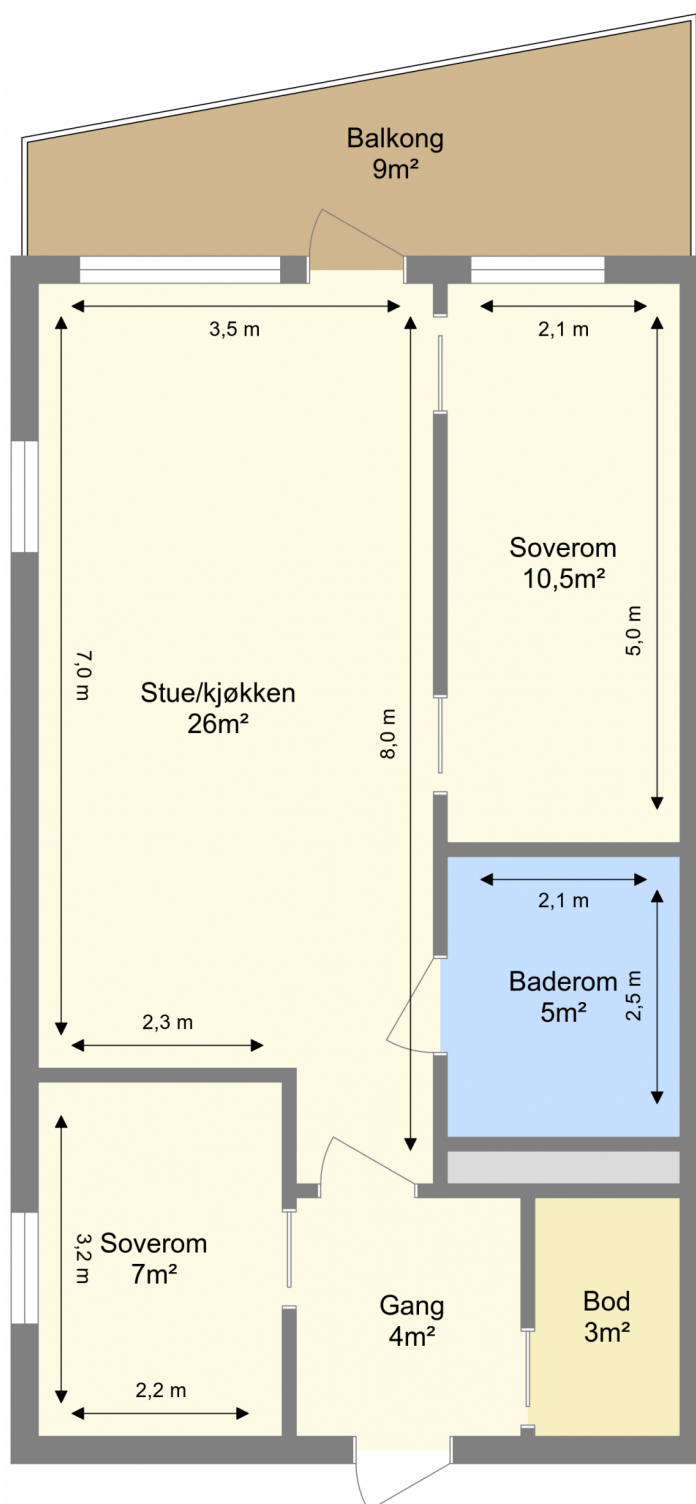


Lerkvegen 29

4. 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.

Lerkvegen 29

7560 VIKHAMMER

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 2022

BRA: 61 m²

BRA-i: 59 m²

Samlet vurdering

TG-0

14

TG-1

0

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggssbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

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/32811>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom

Oppsummering av fukt

Det er ikke foretatt hulltaking da dusjsonen grenser mot vegg med rørfordelingsskap og vegg mot tilstøtende boenhet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.6.2025

Rapportdato
19.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: Erlend Kirkbakk Tronstad
Navn: Diana Lourenco Lopes

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Alexander Storsve
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal

Telefon: 48257022
Epost: alexander@tft.no



Informasjon om boligen

Adresse: Lerkvegen 29, 7560 Vikhammer

Kommunenr: 5031 Gårdsnr: 4 Bruksnr: 205 Festenr:

Seksjonsnr: 32 Andelsnr:

Byggeår: 2022

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Generell beskrivelse av boligen:

Boligblokk oppført med bærende konstruksjoner av støpt betong. Utvendige fasader er kledd med trekledning og fasadeplater. Vinduer og balkongdør fremstår med 3-lags glass. Taket er tilnærmet flatt og antas utvendig tekket med papp eller lignende.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	59	59	0	0	9
Kjeller	2	0	2	0	0
Totalt m²	61	59	2	0	9

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	59	56	3	Gang, baderom, 2 soverom og stue/kjøkken.	Bod.
Totalt m²	59	56	3		

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-0

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør fremstår med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-0

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

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

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av overflater og innredning

TG-0

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

Oppsummering av avtrekk

TG-0

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
--	-----

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
--	-----

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

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
---	-----

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-0

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert 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?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-0

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-0

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
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 sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-0

6.10 Ventilasjon

Type ventilerings	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke fremlagt servicehistorikk.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-0

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Baderommet fremstår med flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-0

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-0

Sanitærutstyr

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

Ventilasjon

Type ventilerings

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-0

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

Det er ikke foretatt hulltaking da dusjonen grenser mot vegg med rørfordelingsskap og vegg mot tilstøtende boenhet.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

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

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

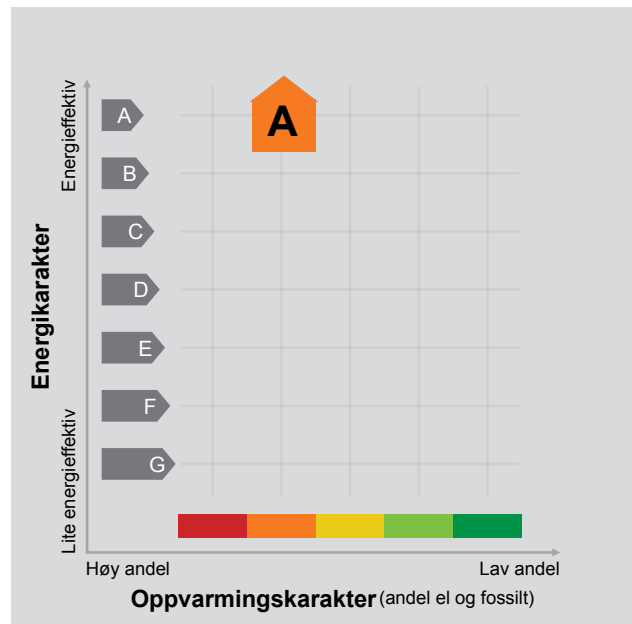
6.18 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Lerkvegen 29
Postnummer	7560
Sted	VIKHAMMER
Kommunenavn	Malvik
Gårdsnummer	4
Bruksnummer	205
Seksjonsnummer	32
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300808566
Bruksenhetsnummer	H0404
Merkenummer	Energiattest-2025-88961
Dato	07.03.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Vask med fulle maskiner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Tiltak utendørs**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2022
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	59.7
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

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: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: 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 utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meglerhuset Nylander AS avd. Trondheim Sentrum	
Oppdragsnr.	
1250163	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Erlend Tronstad	Diana Lourenco Lopes

Gateadresse	
Lerkvegen 29	
Poststed	Postnr
VIKHAMMER	7560

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport fra takstmann juni 2025

Filer

[Rapport Lerkvegen 29.pdf](#)

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Det er noe normal slitasje etter daglig bruk, inkludert noen merker etter husdyr. Dette er kosmetisk og ikke av betydning for funksjon. Leiligheten har vært godt vedlikeholdt og bebodd av oss siden kjøp. Tilstandsrapport fra juni 2025 er god. Vi kjenner ikke til noen feil eller mangler.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erlend Tronstad	50a0653390bd827bb208 066f08c76aece4c86b40	21.06.2025 13:48:47 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Diana Lopes	c8e078c4f7901e9b3369a f3d1154e1eccf9198e9	21.06.2025 13:52:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1250163

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

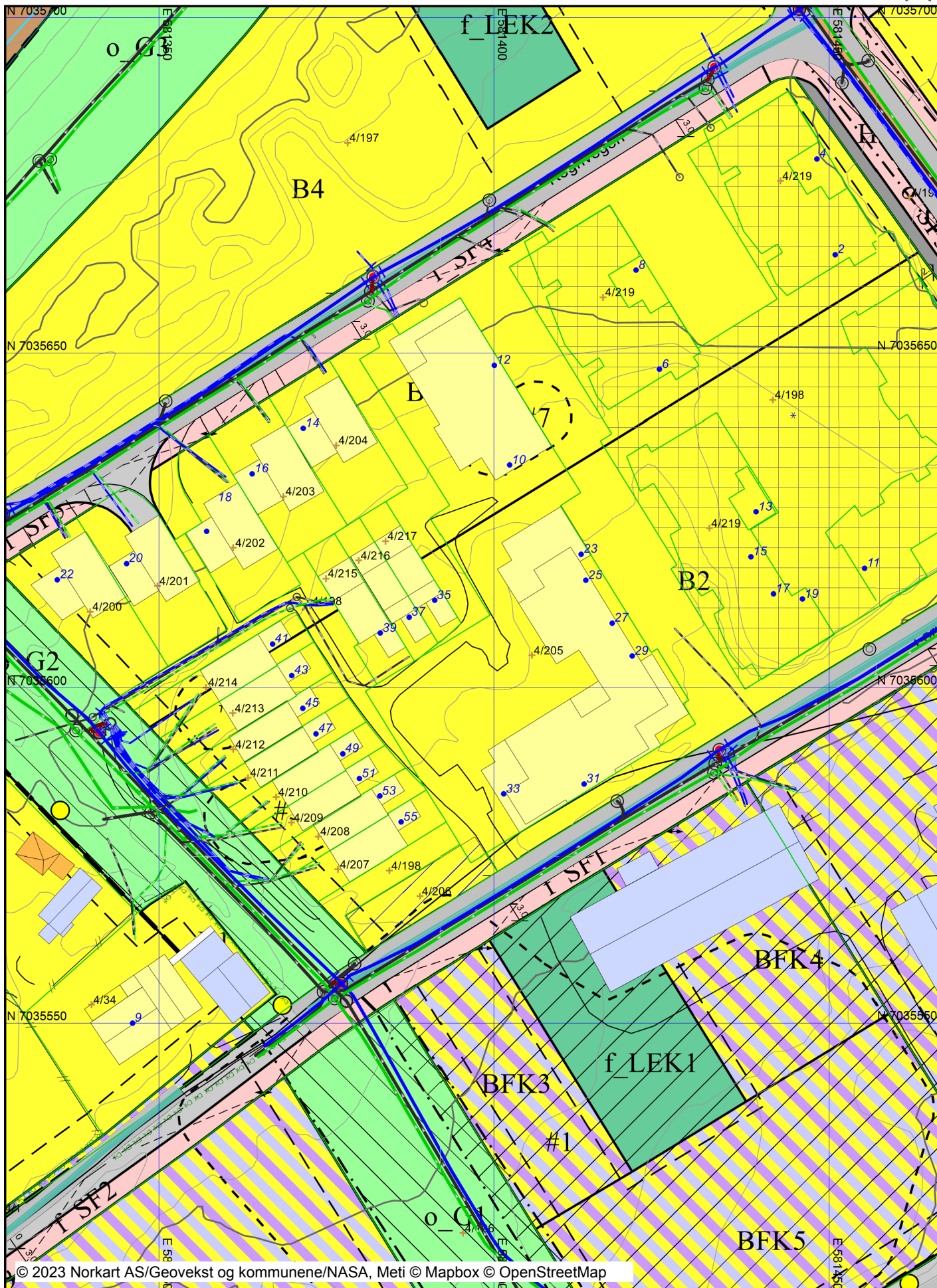


4/205

Dato: 09.10.2023

Målestokk: 1:750

Koordinatsystem: UTM 32N



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

	Infrastrukturgrense
	Angitthensyngrense
	Båndlegginggrense nåværende
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse
	Idrett
	Lekeplass
	Bolig/forretning/kontor
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gatetun
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Trase for jernbane
	Parkering
	Turdrag
	Friområde
	Friluftsområde
	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
	Angitthensyngsone - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegging etter lov om kulturminner
	Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift bredde

Høydeinformasjon

	Høydekurve 5m
	Høydekurve 1m
	Forsenkningkurve 5m

Abc Gatenavn

Matrikkelkart

	Grunneiendom
	Anleggsprosjeksjonsflate i bygg
	Hjelpelinje vannkant
	Grense <= 10 cm
	Grense <= 30 cm
	Grense < 500 cm

Matrikkel Adresse

Abc	Tekstfor Vegadresse
	Vegadresse

VEG

	Annet vegareal
	Avgrensning mot annet vegareal
	Gang/Sykkelveg
	Parkeringsområde
	Vegdekkekant
	Kjørebane kant
	Vegskulderkant
	Veg

Ledningsnett

	Mast
	Kabelkanal

Matrikkel Bygning

	Bygning, Boligbygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, uten Bygningspunkt

Kyst

	Havflate
	Kystkontur

Innsjøer og vassdrag

	Kanal/Grøft
--	-------------

Eiendomsinformasjon

Abc	Gårds- og bruksnummer
-----	-----------------------

Annen naturinformasjon

	Hekk
--	------

Bygningsmessige anlegg

	Annet gjerde
	Trapp
	Lodrettforstøtningsmur

Jernbanedata

	Jernbane spormidt
--	-------------------

Bygninger

	Bygningsdelelinje
	Taksprang Bunn
	Takriss
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje

Vegkategori

	Gang og sykkelveg
	Fylkesveg
	Kommunal veg
	Privat veg



**MALVIK
KOMMUNE**

Areal og samfunnsplanlegging,
byggesak

Dato:
Vår referanse:
Saksbehandler:
Deres referanse:

08.02.2023
2023/2779-3
Tina Veimæl

ADVANSIA AS
Postboks 18
0216 OSLO

Att.Monia Gulbrandsen

Ferdigattest – Vikhammer Øvre- Byggetrinn 1

Eiendom, gnr./bnr.: 4/195, 4/196, 4/198, 4/200, 4/201, 4/202, 4/203,
4/204, 4/205, 4/206, 4/207, 4/208, 4/209, 4/210,
4/211, 4/212, 4/213, 4/214, 4/2015, 4/216, 4/217

Adresse: Vikhammer Øvre, 7560 Vikhammer

Tiltak: 5 eneboliger i kjede med carport, 11 rekkehus, to
boligblokker med parkeringskjeller og tilhørende areal

Tillatelse til tiltak: Delegert sak 206/20 av 29. mai 2020, delegert sak
153/20 av 23. november 2020, delegert sak 540/20 av
22. desember 2020, delegert sak 69/21 av 23. februar
2021, delegert sak 188/21 av 8. juni 2021, delegert sak
391/22 av 1. september 2022, delegert sak 430/22 av
16. september 2022.

Tiltakshaver: VIKHAMMERSTRAND AS

Søker: ADVANSIA AS

Vedtak

Malvik kommune viser til søknad om ferdigattest for hele tiltaket, som omfatter 5 eneboliger i kjede carport, 11 rekkehus, 2 boligblokker med parkeringskjeller og tilhørende uteareal.

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

Klagerett

Postadresse:
Postboks 140, 7551 HOMMELVIK
Besøksadresse:
Torggata 7

E-postadresse:
postmottak@malvik.kommune.no
Nettsted:
malvik.kommune.no

Telefon: 73 97 20 00
Org.nummer: 971 035 560

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

Dokumentasjon

Søknad og dokumentasjon mottatt den 26. januar 2023 ligger til grunn for vedtaket.

Vurdering

Det ble gitt rammetillatelse for tiltaket den 29. mai 2020 (delegert sak 206/20). Igangsettingstillatelse nr.1 for forberedende arbeider, utgraving, infrastruktur og utbedring av adkomst og midlertidig anleggsvei, ble gitt den 23. november 2020 (delegert sak 153/20). Den 22. desember 2020 (delegert sak 540/20), ble det gitt igangsettingstillatelse nr. 2 for betongarbeider til boligblokkene, og igangsettelsestillatelse nr. 3 for betongarbeider til rekkehus og eneboliger, ble gitt den 23. februar 2021 (delegert sak 69/21). Søknad om igangsettelse nr. 4 for resterende arbeider i boligblokkene, oppføring av rekkehus og fem eneboliger i kjede, samt opparbeidelse av utearealene med VVA-anlegg for byggetrinn 1 ble gitt den 8. juni 2022 (delegert sak 188/21). Midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekrav i reguleringsplanens pkt. 9.1.6 (15) ble gitt den 1. september 2022 (delegert sak 391/22). Midlertidig brukstillatelse ble gitt den 16. september 2022 (delegert sak 430/20).

Ansvarlig søker har redegjort for at det er foretatt ikke søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til gitt tillatelse. Det er satt opp levegger mellom rekkehusene med en høyde på under 1,8 meter. Disse er tilpasset arkitektur og materialbruk. Vi har ingen merknader til dette, og anser ikke leveggen som søknadspliktig, så lenge de er plassert utenfor regulert byggegrense j.fr SAK 10 § 4-1 bokstav f nr.2.

Det er vedlagt sluttrapport med avfallskvittering av 25. oktober 2022, støyutredning av 12. desember 2019 og radonrapporter for leiligheter, eneboliger og rekkehus. Det er også vedlagt akustisk prosjekteringsrapport dater 7. desember 2020.

Vi forutsetter at det foretas en etterkontroll av området med tanke på fremmede arter j.fr reguleringsplanens § 3.13

Melding om endring av ansvarsretter

Det er oversendt melding om endring av ansvarsretter. Ansvarsrett for prosjekterende (PRO) sanitærinstallasjoner, varme- og kuldeinstallasjoner og slukkeinstallasjoner er endre fra Erichsen & Horgen til Multiconsult Norge AS.

Ansvarsrett for utførende (UTF) sanitærinstallasjoner, varme- og kuldeinstallasjoner og slukkeinstallasjoner er endret fra GK Rør AS til GK Norge AS. Det er oversendt oppdatert gjennomføringsplan.

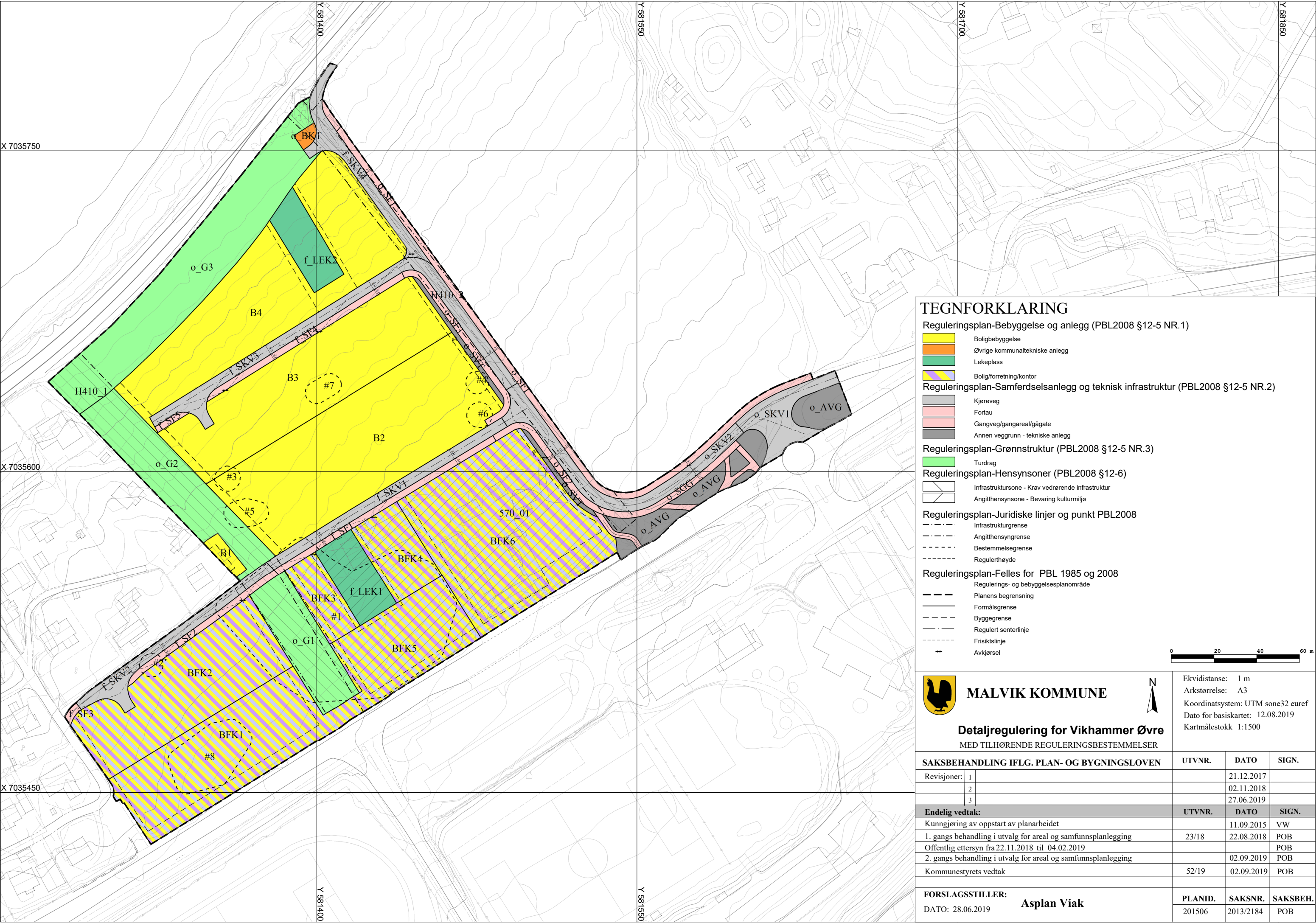
Med hilsen

Maia Bukten
virksomhetsleder

Tina Veimæl
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og kan være uten underskrift.

Kopi til:
VIKHAMMERSTRAND AS



TEGNFORKLARING

- Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)**
- Boligbebyggelse
 - Øvrige kommunaltekniske anlegg
 - Lekeplass
 - Bolig/forretning/kontor
- Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)**
- Kjøreveg
 - Fortau
 - Gangveg/gangareal/gågate
 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)**
- Turdrag
- Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)**
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
 - Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008**
- Infrastrukturgrense
 - Angitthensynsgrense
 - Bestemmelsegrense
 - Regulerthøyde
- Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008**
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
 - Planens begrensning
 - Formålsgrense
 - Byggegrense
 - Regulert senterlinje
 - Frisiktslinje
 - Avkjørsel



MALVIK KOMMUNE

<

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 5031 - MALVIK
Gårdsnummer: 4
Bruksnummer: 205

Utskriftsdato/klokkeslett: 16.06.2025 kl. 07:15
Produsert av: Anders Strand
Attestert av: Malvik kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eighedsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 18.10.2021
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Ja

Kulturminne

Eventuelle opplysninger om kulturminner er hentet fra registeret Askeladden hos Riksantikvaren. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om kulturminner og hvor man skal henvende seg for å få flere opplysninger om de registrerte kulturminnene.

Lokalitetsnr	Kulturminne art	Vernetype	Kategori
215597	Bosetning-aktivitetsområde	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 4 / 205 med areal av festegrunner og seksjonert uteareal	1 978,5 m2	
Beregna areal for 4 / 205 uten areal av festegrunner og seksjonert uteareal	1 978,5 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
			Matrikkelenhet 5031 - 4 / 205 / 0 / 1			47 / 4246
			Matrikkelenhet 5031 - 4 / 205 / 0 / 2			50 / 4246
			Matrikkelenhet 5031 - 4 / 205 / 0 / 3			60 / 4246
			Matrikkelenhet 5031 - 4 / 205 / 0 / 4			44 / 4246
			Matrikkelenhet 5031 - 4 / 205 / 0 / 5			43 / 4246
			Matrikkelenhet 5031 - 4 / 205 / 0 / 6			101 / 4246
			Matrikkelenhet 5031 - 4 / 205 / 0 / 7			60 / 4246
			Matrikkelenhet 5031 - 4 / 205 / 0 / 8			44 / 4246
			Matrikkelenhet 5031 - 4 / 205 / 0 / 9			43 / 4246
			Matrikkelenhet 5031 - 4 / 205 / 0 / 10			101 / 4246
			Matrikkelenhet 5031 - 4 / 205 / 0 / 11			60 / 4246
			Matrikkelenhet 5031 - 4 / 205 / 0 / 12			44 / 4246
			Matrikkelenhet 5031 - 4 / 205 / 0 / 13			43 / 4246
			Matrikkelenhet 5031 - 4 / 205 / 0 / 14			101 / 4246
			Matrikkelenhet 5031 - 4 / 205 / 0 / 15			60 / 4246

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
			Matrikkelenhet 5031 - 4 / 205 / 0 / 16			44 / 4246
			Matrikkelenhet 5031 - 4 / 205 / 0 / 17			43 / 4246
			Matrikkelenhet 5031 - 4 / 205 / 0 / 18			122 / 4246
			Matrikkelenhet 5031 - 4 / 205 / 0 / 19			93 / 4246
			Matrikkelenhet 5031 - 4 / 205 / 0 / 20			60 / 4246
			Matrikkelenhet 5031 - 4 / 205 / 0 / 21			46 / 4246
			Matrikkelenhet 5031 - 4 / 205 / 0 / 22			74 / 4246
			Matrikkelenhet 5031 - 4 / 205 / 0 / 23			92 / 4246
			Matrikkelenhet 5031 - 4 / 205 / 0 / 24			60 / 4246
			Matrikkelenhet 5031 - 4 / 205 / 0 / 25			46 / 4246
			Matrikkelenhet 5031 - 4 / 205 / 0 / 26			74 / 4246
			Matrikkelenhet 5031 - 4 / 205 / 0 / 27			92 / 4246
			Matrikkelenhet 5031 - 4 / 205 / 0 / 28			60 / 4246
			Matrikkelenhet 5031 - 4 / 205 / 0 / 29			46 / 4246
			Matrikkelenhet 5031 - 4 / 205 / 0 / 30			74 / 4246
			Matrikkelenhet 5031 - 4 / 205 / 0 / 31			91 / 4246
			Matrikkelenhet 5031 - 4 / 205 / 0 / 32			60 / 4246
			Matrikkelenhet 5031 - 4 / 205 / 0 / 33			46 / 4246
			Matrikkelenhet 5031 - 4 / 205 / 0 / 34			74 / 4246
			Matrikkelenhet 5031 - 4 / 205 / 0 / 35			92 / 4246
			Matrikkelenhet 5031 - 4 / 205 / 0 / 36			124 / 4246
			Matrikkelenhet 5031 - 4 / 205 / 0 / 37			810 / 4246
			Matrikkelenhet 5031 - 4 / 205 / 0 / 38			41 / 4246
			Matrikkelenhet 5031 - 4 / 205 / 0 / 39			42 / 4246
			Matrikkelenhet 5031 - 4 / 205 / 0 / 40			42 / 4246
			Matrikkelenhet 5031 - 4 / 205 / 0 / 41			62 / 4246
			Matrikkelenhet 5031 - 4 / 205 / 0 / 42			77 / 4246
			Matrikkelenhet 5031 - 4 / 205 / 0 / 43			84 / 4246
			Matrikkelenhet 5031 - 4 / 205 / 0 / 44			42 / 4246
			Matrikkelenhet 5031 - 4 / 205 / 0 / 45			62 / 4246
			Matrikkelenhet 5031 - 4 / 205 / 0 / 46			77 / 4246
			Matrikkelenhet 5031 - 4 / 205 / 0 / 47			84 / 4246
			Matrikkelenhet 5031 - 4 / 205 / 0 / 48			42 / 4246
			Matrikkelenhet 5031 - 4 / 205 / 0 / 49			62 / 4246
			Matrikkelenhet 5031 - 4 / 205 / 0 / 50			77 / 4246
			Matrikkelenhet 5031 - 4 / 205 / 0 / 51			116 / 4246
			Matrikkelenhet 5031 - 4 / 205 / 0 / 52			112 / 4246

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7035605	581406		1 978,5 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Seksjonering	22.10.2021	Tinglyst		18.11.2021	1663fia 22.10.2021
Seksjonering	2021/6147	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Etablert/Endret	5031 - 4/205		
		Etablert/Endret	5031 - 4/205/0/1		
		Etablert/Endret	5031 - 4/205/0/2		
		Etablert/Endret	5031 - 4/205/0/3		
		Etablert/Endret	5031 - 4/205/0/4		
		Etablert/Endret	5031 - 4/205/0/5		
		Etablert/Endret	5031 - 4/205/0/6		
		Etablert/Endret	5031 - 4/205/0/7		
		Etablert/Endret	5031 - 4/205/0/8		
		Etablert/Endret	5031 - 4/205/0/9		
		Etablert/Endret	5031 - 4/205/0/10		
		Etablert/Endret	5031 - 4/205/0/11		
		Etablert/Endret	5031 - 4/205/0/12		
		Etablert/Endret	5031 - 4/205/0/13		
		Etablert/Endret	5031 - 4/205/0/14		
		Etablert/Endret	5031 - 4/205/0/15		
		Etablert/Endret	5031 - 4/205/0/16		
		Etablert/Endret	5031 - 4/205/0/17		
		Etablert/Endret	5031 - 4/205/0/18		
		Etablert/Endret	5031 - 4/205/0/19		
		Etablert/Endret	5031 - 4/205/0/20		
		Etablert/Endret	5031 - 4/205/0/21		
		Etablert/Endret	5031 - 4/205/0/22		
		Etablert/Endret	5031 - 4/205/0/23		
		Etablert/Endret	5031 - 4/205/0/24		
		Etablert/Endret	5031 - 4/205/0/25		
		Etablert/Endret	5031 - 4/205/0/26		
		Etablert/Endret	5031 - 4/205/0/27		
		Etablert/Endret	5031 - 4/205/0/28		
		Etablert/Endret	5031 - 4/205/0/29		
		Etablert/Endret	5031 - 4/205/0/30		

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	5031 - 4/205/0/31	
Etablert/Endret	5031 - 4/205/0/32	
Etablert/Endret	5031 - 4/205/0/33	
Etablert/Endret	5031 - 4/205/0/34	
Etablert/Endret	5031 - 4/205/0/35	
Etablert/Endret	5031 - 4/205/0/36	
Etablert/Endret	5031 - 4/205/0/37	
Etablert/Endret	5031 - 4/205/0/38	
Etablert/Endret	5031 - 4/205/0/39	
Etablert/Endret	5031 - 4/205/0/40	
Etablert/Endret	5031 - 4/205/0/41	
Etablert/Endret	5031 - 4/205/0/42	
Etablert/Endret	5031 - 4/205/0/43	
Etablert/Endret	5031 - 4/205/0/44	
Etablert/Endret	5031 - 4/205/0/45	
Etablert/Endret	5031 - 4/205/0/46	
Etablert/Endret	5031 - 4/205/0/47	
Etablert/Endret	5031 - 4/205/0/48	
Etablert/Endret	5031 - 4/205/0/49	
Etablert/Endret	5031 - 4/205/0/50	
Etablert/Endret	5031 - 4/205/0/51	
Etablert/Endret	5031 - 4/205/0/52	

Opprett ny grunneiendom ved fradeling
Oppmålingsforretning

08.10.2021
2021/4298

Tinglyst

20.10.2021

1663dra 08.10.2021

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	5031 - 4/198	-1 978,5
Mottaker	5031 - 4/205	1 978,5

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	08.10.2021	Tinglyst		20.10.2021	1663dra 08.10.2021
Oppmålingsforretning	2021/4298	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	5031 - 4/198	-99,1	
		Mottaker	5031 - 4/216	99,1	
		Berørt	5031 - 4/203	0	
		Berørt	5031 - 4/204	0	
		Berørt	5031 - 4/205	0	
		Berørt	5031 - 4/215	0	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	08.10.2021	Tinglyst		20.10.2021	1663dra 08.10.2021
Oppmålingsforretning	2021/4298	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	5031 - 4/198	-131	
		Mottaker	5031 - 4/215	130,9	
		Berørt	5031 - 4/203	0	
		Berørt	5031 - 4/205	0	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	08.10.2021	Tinglyst		20.10.2021	1663dra 08.10.2021
Oppmålingsforretning	2021/4298	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	5031 - 4/198	-107,1	
		Mottaker	5031 - 4/208	107,1	
		Berørt	5031 - 4/196	0	
		Berørt	5031 - 4/205	0	
		Berørt	5031 - 4/207	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	08.10.2021	Tinglyst		20.10.2021	1663dra 08.10.2021
Oppmålingsforretning	2021/4298	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	5031 - 4/198	-129	
		Mottaker	5031 - 4/207	129	
		Berørt	5031 - 4/196	0	
		Berørt	5031 - 4/205	0	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	08.10.2021	Tinglyst		20.10.2021	1663dra 08.10.2021
Oppmålingsforretning	2021/4298	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	5031 - 4/198	-139,4	
		Mottaker	5031 - 4/206	139,5	
		Berørt	5031 - 4/195	0	
		Berørt	5031 - 4/205	0	

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Lerkvegen	1180	23		Grunnkrets: 0205 Vikhov Stemme-krets: 1 Vikhammer Kirkesokn: 09080501 Malvik Postnr.område: 7560 VIKHAMMER Tettsted: 6681 Malvik	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 7035620	581413		
Vegadresse	Lerkvegen	1180	25		Grunnkrets: 0205 Vikhov Stemme-krets: 1 Vikhammer Kirkesokn: 09080501 Malvik Postnr.område: 7560 VIKHAMMER Tettsted: 6681 Malvik	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 7035616	581414		
Vegadresse	Lerkvegen	1180	27		Grunnkrets: 0205 Vikhov Stemme-krets: 1 Vikhammer	Nei

EUREF89 UTM Sone 32
7035610 581418

Kirkesokn: 09080501 Malvik
Postnr.område: 7560 VIKHAMMER
Tettsted: 6681 Malvik

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Lerkvegen	1180	29		Grunnkrets 0205 Vikhov Stemme-krets: 1 Vikhammer Kirkesokn: 09080501 Malvik Postnr.område: 7560 VIKHAMMER Tettsted: 6681 Malvik	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 7035605	581421		
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Lerkvegen	1180	31		Grunnkrets 0205 Vikhov Stemme-krets: 1 Vikhammer Kirkesokn: 09080501 Malvik Postnr.område: 7560 VIKHAMMER Tettsted: 6681 Malvik	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 7035586	581413		
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Lerkvegen	1180	33		Grunnkrets 0205 Vikhov Stemme-krets: 1 Vikhammer Kirkesokn: 09080501 Malvik Postnr.område: 7560 VIKHAMMER Tettsted: 6681 Malvik	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 7035584	581401		
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Rognvegen	1179	10		Grunnkrets 0205 Vikhov Stemme-krets: 1 Vikhammer Kirkesokn: 09080501 Malvik Postnr.område: 7560 VIKHAMMER Tettsted: 6681 Malvik	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 7035633	581402		
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Rognvegen	1179	12		Grunnkrets 0205 Vikhov Stemme-krets: 1 Vikhammer Kirkesokn: 09080501 Malvik Postnr.område: 7560 VIKHAMMER Tettsted: 6681 Malvik	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 7035648	581400		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	300 808 566	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	36	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	2 916	Ant. etasjer:	6	Rammetillatelse:	29.05.2020
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	23.11.2020
	Nord: 7035597 Øst: 581419	Bruksareal totalt:	2 916	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	16.09.2022
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	08.02.2023
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Ferdigattest	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H05	3	339	0	339	0	0	0	0	0
H04	8	517	0	517	0	0	0	0	0
H03	8	517	0	517	0	0	0	0	0
H02	8	517	0	517	0	0	0	0	0
H01	9	513	0	513	0	0	0	0	0
U01	0	513	0	513	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1180 Lerkvegen 23	H0101	Bolig	91,7	4	Kjøkken	1	1	4/205/0/23
1180 Lerkvegen 25	H0101	Bolig	73,5	3	Kjøkken	1	1	4/205/0/22
1180 Lerkvegen 27	H0101	Bolig	45,8	2	Kjøkken	1	1	4/205/0/21
1180 Lerkvegen 29	H0101	Bolig	59,7	3	Kjøkken	1	1	4/205/0/20
1180 Lerkvegen 29	H0201	Bolig	45,8	2	Kjøkken	1	1	4/205/0/25
1180 Lerkvegen 29	H0202	Bolig	73,5	3	Kjøkken	1	1	4/205/0/26
1180 Lerkvegen 29	H0203	Bolig	91,7	4	Kjøkken	1	1	4/205/0/27
1180 Lerkvegen 29	H0204	Bolig	59,7	3	Kjøkken	1	1	4/205/0/24
1180 Lerkvegen 29	H0301	Bolig	45,8	2	Kjøkken	1	1	4/205/0/29
1180 Lerkvegen 29	H0302	Bolig	73,5	3	Kjøkken	1	1	4/205/0/30
1180 Lerkvegen 29	H0303	Bolig	91,7	4	Kjøkken	1	1	4/205/0/31
1180 Lerkvegen 29	H0304	Bolig	59,7	3	Kjøkken	1	1	4/205/0/28
1180 Lerkvegen 29	H0401	Bolig	45,8	2	Kjøkken	1	1	4/205/0/33
1180 Lerkvegen 29	H0402	Bolig	73,5	3	Kjøkken	1	1	4/205/0/34
1180 Lerkvegen 29	H0403	Bolig	91,7	4	Kjøkken	1	1	4/205/0/35
1180 Lerkvegen 29	H0404	Bolig	59,7	3	Kjøkken	1	1	4/205/0/32
1180 Lerkvegen 29	H0501	Bolig	123,6	4	Kjøkken	1	1	4/205/0/36
1180 Lerkvegen 31	H0101	Bolig	49,6	2	Kjøkken	1	1	4/205/0/2
1180 Lerkvegen 31	H0102	Bolig	59,6	3	Kjøkken	1	1	4/205/0/3

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1180 Lerkvegen 31	H0103	Bolig	43,5	2	Kjøkken	1	1	4/205/0/4
1180 Lerkvegen 31	H0104	Bolig	42,8	2	Kjøkken	1	1	4/205/0/5
1180 Lerkvegen 31	H0201	Bolig	100,5	4	Kjøkken	1	1	4/205/0/6
1180 Lerkvegen 31	H0202	Bolig	59,6	3	Kjøkken	1	1	4/205/0/7
1180 Lerkvegen 31	H0203	Bolig	43,5	2	Kjøkken	1	1	4/205/0/8
1180 Lerkvegen 31	H0204	Bolig	42,8	2	Kjøkken	1	1	4/205/0/9
1180 Lerkvegen 31	H0301	Bolig	100,5	4	Kjøkken	1	1	4/205/0/10
1180 Lerkvegen 31	H0302	Bolig	59,6	3	Kjøkken	1	1	4/205/0/11
1180 Lerkvegen 31	H0303	Bolig	43,5	2	Kjøkken	1	1	4/205/0/12
1180 Lerkvegen 31	H0304	Bolig	42,8	2	Kjøkken	1	1	4/205/0/13
1180 Lerkvegen 31	H0401	Bolig	100,5	4	Kjøkken	1	1	4/205/0/14
1180 Lerkvegen 31	H0402	Bolig	59,6	3	Kjøkken	1	1	4/205/0/15
1180 Lerkvegen 31	H0403	Bolig	43,5	2	Kjøkken	1	1	4/205/0/16
1180 Lerkvegen 31	H0404	Bolig	42,8	2	Kjøkken	1	1	4/205/0/17
1180 Lerkvegen 31	H0501	Bolig	122,3	4	Kjøkken	1	1	4/205/0/18
1180 Lerkvegen 31	H0502	Bolig	99	4	Kjøkken	1	1	4/205/0/19
1180 Lerkvegen 33	H0101	Bolig	46,9	2	Kjøkken	1	1	4/205/0/1
	U0101	Annet enn bolig	0	0		0	0	4/205/0/37

Kontaktpersoner

Rolle	Føds dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	922284806	VIKHAMMERSTRAND AS		v/Sebo Boliger AS Moafjæra 6l 7606 LEVANGER

Bygningsnr:	300 808 566	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:	1	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse: 08.05.2023
	Nord: 7035597 Øst: 581419	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Ombygging	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H05	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1180 Lerkvegen 31	H0502	Bolig	104	0		0	0	4/205/0/19

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	4/205/0/19

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	922284806	VIKKHAMMERSTRAND AS		v/Sebo Boliger AS Moafjæra 6l 7606 LEVANGER

Bygningsnr:	300 808 578	Bebygd areal:	377	Ant. boliger:	15	<u>Datoer</u>	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	1 021,6	Ant. etasjer:	4	Rammetillatelse:	29.05.2020
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	23.11.2020
	Nord: 7035644 Øst: 581397	Bruksareal totalt:	1 021,6	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Ja	Midlertidig brukstillatelse:	16.09.2022
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	08.02.2023
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Ferdigattest	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H04	2	227,7	0	227,7	0	0	0	0	0
H03	4	265	0	265	0	0	0	0	0
H02	4	265	0	265	0	0	0	0	0
H01	5	263,9	0	263,9	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1179 Rognvegen 10	H0101	Bolig	40,6	2	Kjøkken	1	1	4/205/0/38
1179 Rognvegen 12	H0101	Bolig	42,4	2	Kjøkken	1	1	4/205/0/39
1179 Rognvegen 12	H0102	Bolig	41,8	2	Kjøkken	1	1	4/205/0/40
1179 Rognvegen 12	H0103	Bolig	61,8	2	Kjøkken	1	1	4/205/0/41
1179 Rognvegen 12	H0104	Bolig	77,3	2	Kjøkken	1	1	4/205/0/42
1179 Rognvegen 12	H0201	Bolig	84,1	3	Kjøkken	1	1	4/205/0/43
1179 Rognvegen 12	H0202	Bolig	41,8	3	Kjøkken	1	1	4/205/0/44
1179 Rognvegen 12	H0203	Bolig	61,8	3	Kjøkken	1	1	4/205/0/45
1179 Rognvegen 12	H0204	Bolig	77,3	4	Kjøkken	1	1	4/205/0/46
1179 Rognvegen 12	H0301	Bolig	84,1	4	Kjøkken	1	1	4/205/0/47
1179 Rognvegen 12	H0302	Bolig	41,8	2	Kjøkken	1	1	4/205/0/48
1179 Rognvegen 12	H0303	Bolig	61,8	2	Kjøkken	1	1	4/205/0/49
1179 Rognvegen 12	H0304	Bolig	77,3	4	Kjøkken	1	1	4/205/0/50
1179 Rognvegen 12	H0401	Bolig	115,9	4	Kjøkken	1	1	4/205/0/51
1179 Rognvegen 12	H0402	Bolig	111,8	4	Kjøkken	1	1	4/205/0/52

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	922284806	VIKHAMMERSTRAND AS		v/Sebo Boliger AS Moafjæra 6l 7606 LEVANGER

Oversiktskart for 4 / 205

Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32

7035700

7035600

7035500

N

80m

581200

581300

581400

581500

581600

[illegible][illegible]

16.06.2025 07:15 Matrikkelbrev for 5031 - 4 / 205 Side 15 av 17

16.06.2025 07:15 Matrikkelbrev for 5031 - 4 / 205 Side 15 av 17

16.06.2025 07:15 Matrikkelbrev for 5031 - 4 / 205 Side 15 av 17

Areal og koordinater

Areal: 1 978,5

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7035605

Øst: 581406

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7035573,97	581396,55		Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,19				
2	7035576,68	581394,88		Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,92				
3	7035580,02	581392,83		Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			5,65				
4	7035584,82	581389,85		Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			0,49				
5	7035585,23	581389,58		Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			16,82				
6	7035599,56	581380,77		Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,04				
7	7035600,63	581382,51		Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			6,55				
8	7035604,03	581388,10		Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			0,94				
9	7035604,52	581388,91		Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			12,27				
10	7035610,91	581399,38		Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			17,00				
11	7035625,38	581390,45		Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,45				
12	7035627,28	581393,33		Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			25,60				
13	7035649,06	581379,90		Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,60				

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	7035650,95	581382,96		Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,07				
15	7035652,88	581382,20		Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,05				
16	7035654,48	581384,79		Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,05				
17	7035652,73	581385,87		Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			10,63				
18	7035658,31	581394,92		Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			34,20				
19	7035629,21	581412,90		Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,63				
20	7035627,21	581409,88		Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			25,75				
21	7035605,32	581423,46		Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,03				
22	7035605,86	581424,33		Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			9,00				
23	7035598,21	581429,06		Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,00				
24	7035597,68	581428,20		Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,57				
25	7035594,65	581430,08		Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			36,72				
26	7035575,37	581398,83		Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,68				



Kartverket

NYLANDER & PARTNERS, TRONDHEIM SENTRUM
GRYTA 2 B
7010 TRONDHEIM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Markus Berg Fredheim 1250163
Vår referanse: 3777004/26623846
Bestilling: C3 2025-06-16 (4) 114

Dato
16.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
721203	200	1.7.2022	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5031 MALVIK	4	195	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Dokumentet returneres:
Brauten Eiendom as
Postboks 6054 Torgarden
7434 Trondheim - Orgnr 917 066 221



Doknr: 721203 Tinglyst: 01.07.2022
STATENS KARTVERK

Erklæring

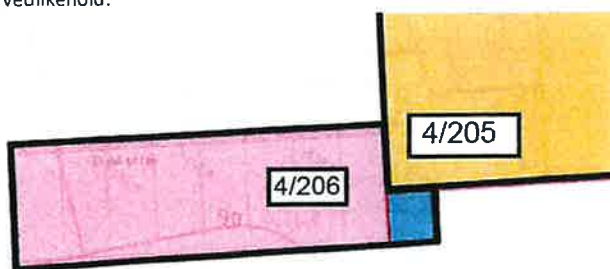
Gjensidige rettigheter:

Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.4 bnr.198 (fellesareal) og bnr.200 til og med bnr.222, gir hverandre gjensidige rettigheter til følgende;

1. gjensidig rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, tekniske og elektriske kabelanlegg over hverandres eiendommer.
Felles tekniske anlegg og felles vann- og avløpsledninger skal betraktes som felles eiendom og eiendommene plikter å vedlikeholde dette i fellesskap. Alle parter har samme rett til bruk av felles tekniske anlegg. Private stikkledninger fra de enkelte boligene frem til påkobling felles ledninger er huseiers eget ansvar.
2. gjensidig rett til å ha liggende bebyggelse i felles eiendomsgrense med plikt til vedlikehold av egne bygninger/vegger/tak/tekniske anlegg. Der det blir behov for bruk av stige, lift mm. gis det rett til å utføre nødvendig vedlikehold av egen bygning fra naboeiendom.

Andre rettigheter:

3. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.4 bnr.198 (fellesareal) gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.4 bnr.200 til og med bnr.222, rett til adkomst over eiendommen for tilgang til egne eiendommer.
4. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.4 bnr.218 (anleggseiendom/pkjeller 2) gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.4 bnr.219,220,221 og 222 (blokk CDEF) rett til adkomst over eiendommen for tilgang til egen eiendom.
5. Den til enhver tids hjemmelshaver av gnr.4 bnr.195 gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.4 bnr. 198 rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde avfallscontainere på vår eiendom. Det gis også adkomstrett over eiendommen for tilgang til egen eiendom.
6. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.4 bnr.205 (blokk A og B) gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.4 bnr.198 (fellesareal) sambruksrett til felles uteareal beliggende på vår eiendom.
7. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.4 bnr.206 gir den til enhver tids hjemmelshaver av gnr.4 bnr. 205 snr.1-52 rett til å benytte areal til del av p-plass beliggende på vår eiendom (blått markert areal). Rettighetshaver plikter å drifte og vedlikeholde arealet og har alt ansvar for omkostninger til bruk og vedlikehold.



RETT KOPI BEKREFTES
Trondheim, dato 23.06.22
Sign. *Una Brauten*
Una Brauten, Eiendomsmedler

Alle rettigheter plikter til deltakelse drift og vedlikehold.
Rettighetene gjelder også alle seksjoner på eiendommene.
Alle eiendommer er i Malvik Kommune.

Sted Malvik, dato 23/6-2022

Hjemmelshaver til gnr.4 bnr.195, 198, 200-222 med tilhørende seksjoner
Vikhammerstrand as - Orgnr.922 284 806


v/ Arild Oddmund Berg


v/ Geir Jakobsen Saltvik

Protokoll fra årsmøte i Sameiet Konkylie Parkering

Årsmøte avholdt onsdag 07.05.2024 kl. 18.00

Sted. Ytre Malvik Samfunnshus

Saksbehandling etter følgende dagsorden

1. Konstituering

Til møteleder ble valgt: *Helge Pettersen*

Til sekretær ble valgt: *Jostein Brudeli*

Til å undertegne protokoll sammen med møteleder ble valgt: *Jon Arne Leistad*

Opplysninger om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter:

Antall fremmøtte med stemmerett: 25

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 26

Bemerkninger til innkallingen:

Det ble kommentert at underlaget til årsmøtet ble sendt ut for sent ift. Til kravet på 8 dager. Styret tok på seg ansvaret for dette.

Årsmøte erklært lovlig satt

2. Årsoppgjør for 2023

Hilde Lundås fra TOBB gikk gjennom årsresultatet for 2023.

Bemerkninger til regnskapet:

- Det kom fram et ønske om at reduksjon av egenkapitalen burde ha vært synliggjort bedre i underlaget.*
- Felleskostnadene dekker løpende kostander.*
- SEBO er nå ansvarlig for regresskravet mot GK.*

- *Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.*
- *Resultat overført til egenkapital*
- *Regnskapet ble godkjent*

3. Styrets årsmelding for 2023

Helge leste årsmeldingen.

Ann Beate forklarte prinsippet for fakturering av El-bil lading. Det kom et ønske om at forbrukt Kw blir synliggjort på faktura. Dette vil bli implementert på neste faktura.

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023 – 2024

Forslaget på kr. 45.000,- som godtgjørelse til styret ble vedtatt

5. Valg

5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Helge Pettersen

Forslag til vedtak: Helge gjenvelges som styreleder for 1 år.

Helge valgt som styreleder for 1 år.

5.2 Styremedlem for 2 år

På valg:

Ann Beate Damhaug

Jostein Brudeli

Forslag til vedtak: Ann Beate Damhaug gjenvelges som styremedlem for 1 år.

Arve Hermstad som styremedlem for 2 år.

Ann Beate Damhaug valgt som styremedlem for 1 år.

Arve Hermstad valgt som styremedlem for 2 år.

5.3 Varamedlem for 1 år

På valg:

Arve Hermstad

Roar Johansen

Forslag til vedtak: Marte Ramberg som varamedlem for 1 år.

Olav Kvam som varamedlem for 1 år.

Marte Ramberg valgt som varamedlem for 1 år.

Olav Kvam valgt som varamedlem for 1 år.

5.4 Valgkomite

Forslag til vedtak: Jon Arne Leistad som leder for 2 år, Hanne Formo 1 år og

Kjell Forbord 1 år

Jon Arne Leistad valgt som leder for 2 år,

Hanne Formo valgt for 1 år

Kjell Forbord valgt for 1 år

Møtet hevet kl. 18.36



Helge Pettersen

Møteleder



Jon Arne Leistad

Valgt til å signere

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Ann-Kristin Solem

Dato utkjørt: 16.06.25 Side 1 av 2

Sameiet Konkylie Parkering	Vår ref.: 1267/9010	Fødselsdato eier: 19.03.1992
Lerkvegen	Type: Tingsrettslig sameie	Fødselsdato medeier: 21.10.1995
7560 VIKHAMMER	Eiere: Erlend Tronstad, Diana Lopes	
Organisasjonsnr: 930 141 097	Seksjonsnr:	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 100

Tilleggsytelser: Parkeringsplass 100

Boligselskapet er ikke med i sikringsordning.

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Helge Pettersen

Adresse: Rognvegen 12

Postnr/-sted: 7560 VIKHAMMER

E-post: konkylieparkering@styrepost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 16.06.2025

Felleskostnader: 0

Gebyr: 0

Rente: 0

7: Pålydende

Pålydende: Opprinnelig innskudd:

Seksjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 4/205

Bygningstype: Parkeringsanlegg

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 3780733

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje: Oppvarmingstype: Uspesifisert

Heis: Nei

Parkeringsstype: Parkeringsplass i felles parkeringskjeller - se vedtekter ()

Systemlås: Nei Antall rom:

Husdyrhold: Oppr. antall rom:

Livsløp standard: Nei Kategori: Parkering

Fasiliteter:

Sameiet er seksjon nr. 37 i gnr. 4 og bnr. 205

PARKERING:

Dersom selgers ev. parkeringsplass(er) IKKE skal selges sammen med leilighet, må selger/megler opplyse dette til TOBB.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Ann-Kristin Solem

Dato utkjørt: 16.06.25 Side 2 av 2

Sameiet Konkylien Parkering

Vår ref.: 1267/9010

Fødselsdato eier: 19.03.1992

Lerkvegen

Type: Tingsrettslig sameie

Fødselsdato medeier: 21.10.1995

7560 VIKHAMMER

Eiere: Erlend Tronstad, Diana Lopes

Organisasjonsnr: 930 141 097

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

ÅRSMØTEDOKUMENTER. Hvis det ikke medfølger innkalling med regnskap eller protokoll med dokumentene, har vi ikke mottatt dette fra styret. Vi ber om at dere tar kontakt direkte med styret for informasjon.

Vedtekter

Sameiet Konkylie Parkering

Disse vedtekter ble vedtatt av rettighetshaverne på stiftelsesmøtet den 28.09.22

1. Navn og sameiegjenstand

Sameiets navn er Sameiet Konkylie Parkering (**«Sameiet»**).

Disse vedtektene gjelder som sameieavtale for sameiet i eiendommen gnr. 4 og bnr.205 seksjon nr. 37 i Malvik Kommune Kommune ("**Eiendommen**").

Sameiere i Eiendommen er seksjonseiere i Sameiet Konkylie (org.nr 929 746 570) gnr. 4 bnr. 205 snr. 1-51. Eiere av gnr 4 bnr. 215, 216, 217 og Vikhammerstrand AS(org.nr 922 284 806).

Den enkelte sameiers ideelle andel i Eiendommen uttrykkes i en brøk ("**Sameiebrøken**").

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel. Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkel (boligseksjon) eller det enkelte gnr. og bnr. med rettigheter til Sameiet Konkylie Parkering sin eiendom. Herunder fellesrom/fellesområder, boder og installasjoner. Eierandelene er fordelt etter antall p-plasser og antall boder. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel: En bod tilsvarer en eierandel på 1. En p-plass tilsvarer en eierandel på 2.

Dette danner grunnlag for fordeling av kostnader og stemmerett.

2. Sameieandelene

Sameieandelene er å anse som tilbehør til den enkelte seksjon i boligselskap eller eiendom som nevnt i pkt. 1 (**«Hovedeiendommene»**) i henhold til avhendingsloven § 3-4 andre ledd bokstav d). Sameieandeler knyttet til boder og kan ikke avhendes eller pantsettes uten at Hovedeiendommen følger med. Sameieandeler knyttet til parkering kan selges ihh til bestemmelser under pkt 3 for parkering.

Sameiets eiendom er definert til parkeringsplasser i parkeringskjeller registrert i grunnboken som anleggseiendom med sykkelparkering og boder. Sameiets eiendom fremkommer i tinglyst seksjonering. definert i **vedlegg 1**

Inntil alle seksjonseierne har flyttet inn innehar utbygger Vikhammerstrand AS alle nødvendige rettigheter til eiendommen, jfr § 13.

3. Bruk av Eiendommen

Hver sameier har rett til bruk av Eiendommen.

Bruken fordeles mellom sameierne og utøves som fastsatt i det følgende:

Parkering

Parkeringskjelleren består av totalt 54 parkeringsplasser og 51 boder i tillegg til sykkelparkering, fellesarealer og tekniske rom.

Ved stiftelse av sameiet er Vikhammerstrand AS rettighetshavere og kan selge og leie ut parkeringsplasser til seksjonseiere i sameiene under pkt. 1 frem til de er solgt til

matrikkelenheter som fremgår under pkt. 1 frem til de er solgt. Parkeringsplasser kan kun selges til seksjonseiere i Sameiet Konkylie Eller eiendommer med gnr 4 bnr. 200, 201, 202, 203, 204, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216 og 217 i Malvik Kommune.

Sameieandel med rettighet til parkeringsplass gir eksklusiv bruksrett til parkeringsplass i parkeringskjeller. Enkelte sameiere kan gis rett til erverv av flere faste parkeringsplasser. For disse vil det antall parkeringsplasser de har ervervet følge med ved salg av seksjon eller de kan selges til seksjonseiere i Sameiet Konkylie eller eiendommer med gnr 4 bnr. 200, 201, 202, 203, 204, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216 og 217 i Malvik Kommune

Oversikt over sameiere med rett til parkering følger som bruksrettsplan (**vedlegg 1**) Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier, og gis fullmakt til å endre bruksrettsplanen uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte rettighetshaverne.

En sameier som selger sin(e) parkeringsplass(er)plikter å gi forretningsfører og styret i Sameiet beskjed om hvem som er ny eier av parkeringsplassene(e) og fra hvilken dato.

Sameierne er kjent med at dersom en sameier har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede, kan styret pålegge sameierne å stille til disposisjon sin plass. Dette gjelder bare i tilfeller der sameieren med funksjonshemning disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren under sameiets eiendom, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen.

Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til «parkering for forflytningshemmede» eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Styret i Sameiet Konkylie Parkering behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Parkeringskjelleren er tilrettelagt for lading av el-bil. Sameiere med rett til parkering kan kjøpe dette ved innflytting eller senere, og er forpliktet til å benytte avtale sameiet har for el- bil lading.

Bod

Hver seksjonseier i Sameiet Konkylie gnr .4 bnr. 205 snr. 1-36 har eksklusiv bruksrett til 1 bod. Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid har disposisjonsrett til de ulike boder. Utbygger tildeler bod ved innflytting og fordeling av boder fremgår av bruksrettsplan **vedlegg 1**

Sameiere kan leie ut sin bod til sameiere under punkt 1, men plikter å gi melding til styret i Sameiet Konkylie Parkering.

Felles bestemmelser

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

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

4. Vedlikehold mv.

Vedlikehold av Eiendommen besørges og bekostes av Sameiet. Dette omfatter også stell og renhold. Renhold og opprydding mv. etter egen bruk besørges av den enkelte sameier for egen regning.

5. Fordeling av felleskostnader. Regnskap og revisjon.

Kostnader med Eiendommen, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Det beregnes et flatt beløp for de som disponerer bod, og et flatt beløp pr. parkeringsplass.

Den enkelte sameier skal betale et akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av kostnadene.

Som felleskostnad anses blant annet kostnader til drift og vedlikehold av Eiendommen, herunder forsikring, renhold, regnskap og strøm.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte. Sameiermøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha revisor.

6. Sameiermøtet

6.1 Sameiermøtet

Sameiermøtet er sameiets øverste myndighet og skal avholdes hvert år, senest 30. juni.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 10 % av eierne nevnt i punkt 1 krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære sameiermøter skal gjennomføres, som digitale eller fysiske møter.

6.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

Hver sameier har stemmerett i henhold til det antall andeler de eier i Sameiet

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Med de unntak som følger av vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ved valg av styremedlemmer der kandidaten ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

1. Endringer på Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
2. Andre rettslige disposisjoner over Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning,
3. Endring av vedtektene

Vedtak om salg eller utleie av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

6.3 Møte

Sameiere nevnt under pkt 1 møter i sameiermøtet. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

6.4 Innkalling til møte

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst 1 uke og høyst 2 uker.

Innkallingen skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Skal et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

6.5 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet

- a) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og
- b) velge styremedlemmer.

Regnskap og evt. revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) og b), kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

6.6 Møteledelse. Protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møteleder trenger ikke å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. Styret

7.1 Valg av styre

Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder og to medlemmer. Det skal fortrinnsvis velges representanter fra både sameiet Konkylie gnr. 4 bnr. 205 og fra rekkehusene gnr. 4 bnr. 215, 216 og 217 nevnt under pkt 1. Varamedlemmer kan velges. Styremedlemmene tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

7.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger og beslutninger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiERMøtet. Styret kan treffe alle beslutninger som ikke etter lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

7.4 Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiERMøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiERMøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

7.5 Styrets disposisjonsrett

Styret har disposisjonsrett over Sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiERMøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon av styrets leder.

8. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i sameiERMøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

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

9. Hvem som kan forplikte sameiet utad. Signatur.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiERMøtet eller styret. Sameierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

10. Mindretallsvern

SameiERMøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

11. Oppløsning og bruksdeling

En sameier kan ikke kreve bruksdeling eller oppløsning av Sameiet, jfr. lov om sameige §§ 14 og 15.

12. Kameraovervåkning

På grunn av sikkerhet i forhold til sameiets bygninger, tomteareal og øvrige eiendeler kan det monteres overvåkingskamera på eiendommen. Overvåkingskamera skal merkes slik at beboere og øvrige besøkende gjøres kjent med at området overvåkes. Styret er ansvarlig for drift og oppfølging.

13. Sameieloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i sameieloven, går vedtektsbestemmelsene foran. Forhold som ikke er regulert i vedtektene reguleres av sameielovens bestemmelser i den utstrekning sameieloven har bestemmelser om slike forhold.

14. Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Sameiet

Da feltet skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser

Interimsstyre; Representanter fra utbygger, Vikhammerstrand AS innehar styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av eierne i denne perioden.

1. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til Sameiets område inntil hele feltet er ferdigstilt. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene.
2. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av Sameiet. Inntil boligsameiet Konkylie er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.
3. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.

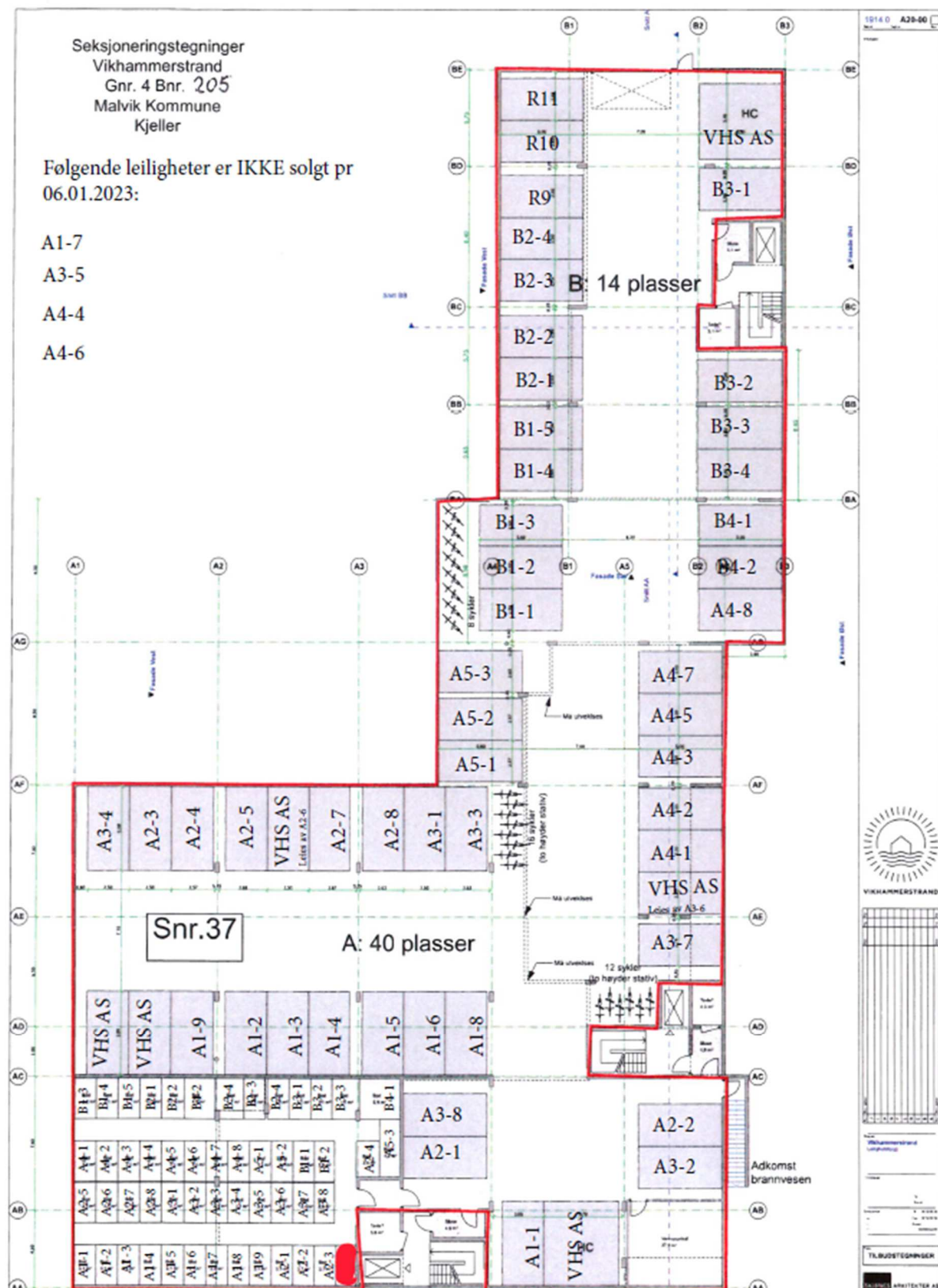
Vedlegg:

Bruksrettsplan for bod og parkering

Seksjoneringstegninger
Vikhammerstrand
Gnr. 4 Bnr. 205
Malvik Kommune
Kjeller

Følgende leiligheter er IKKE solgt pr
06.01.2023:

- A1-7
- A3-5
- A4-4
- A4-6



Innkalling til ordinært årsmøte i Realsameiet Vikhammerstrand Fellesarealer B2/B3

Tid: Tirsdag 20.05.2025 - kl.17:00

Sted: Auditorium på Malvik Videregående skole (inngang på siden mot Rema 1000).

Saksbehandling i følge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

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

2. Årsoppgjør for 2024

- 2.1 Godkjennelse av regnskap**
- 2.2 Disponering av resultat**

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

5. Asfaltering av gangveier

Sameiet Bølgen v/ styret ønsker å melde inn denne saken til Sameiermøtet i Realsameiet Vikhammerstrand Fellesarealer den 20. mai 2025. Det ble gjennomført beboermøte den 3.april 2025 i Sameiet Bølgen og denne saken fikk full støtte til å gjennomføre asfaltering av gangveier med følgende begrunnelse:

- Det registreres at det er store utfordringer med å holde uteområdene tiltalende. Gresset spiser seg innover gangveiene og det kreves mye arbeid for å holde disse fri for vegetasjon. Milde vintre gjør at gruslagte gangveier ikke fryser til. Det medfører at grus dras med brøyteutstyret og havner på gressplenene. Kantstein blir lett hekket og revet opp.
- Målet må være at uteområdene skal være mest mulig vedlikeholdsfrie og fremstå like tiltalende som tilsvarende utbygginger. Å holdegrusveier fri for ugress er et kontinuerlig arbeid og egner seg ikke for dugnad.
- Styret i Sameiet Bølgen foreslår at det asfalteres slik det er vist på kartet vist nedenfor med rosa markering.
- Områder ved sittegrupper taes ikke med denne omgang. Her kan en tenke seg å

- benytte heller av skifer eller betong, gatestein etc som mykner opp områdene.
- Kantstein som stikker litt opp vil erfaringsmessig bli hektet og kjørt ut av stilling under brøyting. Det er derfor ikke vurdert å legge kantstein mellom asfalt og plen nå.
- Felleskostnad for asfaltering er satt til kr 100 pr mnd i ett år. Det gir til sammen Kr $100 \times (16 + 51 + 97) \times 12 = \text{kr } 196.800$. Det er godt over et tilbud som er innhentet.

Vedlegg 1: Kart

Vedlegg 2: Tilbud

6. Valg

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

6.1 Styremedlemmer for 2 år

På valg:

Tor Kjeldstad

Helge Pettersen

Christoffer Korsrud Solberg

6.2 Valgkomite for 1 år

På valg:

Bjørn Bakken

Marte Ramberg Grongstad

Daniel Halvorsen

Styrene i boligsameiene representerer sine andeler i Realsameiet i forhold til deres eierandeler. Sameiermøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

06.05.2025

Realsameiet Vikhammerstrand Fellesarealer B2/B3

styret

Realsameiet Vikhammerstrand Fellesarealer B2/B3 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		464 500	116 202	504 000	504 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		99 648	93 856	99 648	100 192
Andre driftsinntekter	1	60 500	57 500	0	0
Sum driftsinntekter		624 648	267 558	603 648	604 192
Driftskostnader					
Personalkostnader		0	0	0	-1 410
Styrehonorar		0	0	0	-10 000
Forretningsførerhonorar		-13 256	-14 928	-13 255	-13 255
Honorar administrative tjenester		-1 581	0	0	0
Eksterne honorar		0	-744	0	0
Vaktmestertjenester		-399 363	-71 125	-359 250	-395 000
Løpende vedlikehold	2	-72 875	0	-5 000	-5 000
Periodisk vedlikehold		0	0	-10 000	-10 000
Elektroniske fellesavtaler		-97 729	-111 861	-99 648	-100 192
Energi, felles		0	0	-6 000	-6 000
Andre driftsutgifter	3	-35 091	-6 021	-800	-1 400
Sum driftskostnader		-619 894	-204 678	-493 953	-542 257
DRIFTSRESULTAT		4 754	62 880	109 695	61 935
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		4 799	2 648	1 700	1 700
Netto finansposter		4 799	2 648	1 700	1 700
Resultat før skattekostnad		9 554	65 527	111 395	63 635
Ordinært resultat etter skatt		9 554	65 527	111 395	63 635
ÅRSRESULTAT	4, 7	9 554	65 527	111 395	63 635
Disponering av totalresultat:		9 554	65 527	111 395	63 635
Overført til annen egenkapital		9 554	65 527	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Mellomregning Klare Finans	5	5 573	4 383
Opptjente renter	5	4 790	2 647
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	6	150 842	93 529
Sum omløpsmidler		161 205	100 559
SUM EIENDELER		161 205	100 559

Realsameiet Vikhammerstrand Fellesarealer B2/B3 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	102 581	93 027
Sum egenkapital		102 581	93 027
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		54 589	5 225
Forskudd kunder		4 035	2 307
Sum kortsiktig gjeld		58 624	7 532
Sum gjeld		58 624	7 532
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		161 205	100 559

Sted: _____, dato: _____

Ivar-Andre Årstadvold-Pedersen
Leder

Helge Pettersen
Styremedlem

Tor Kjeldstad
Styremedlem

Christoffer Korsrud Solberg
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Ekstrainnbetaling	27 500	40 000
Oppstartskapital og stiftelseskostnader	15 000	17 500
Viderefakturering	18 000	0
Sum andre inntekter	60 500	57 500

Ekstrainnbetaling 2024 gjelder vintervedlikehold.

Viderefakturering gjelder etterfakturering av elektroniske fellesavtaler.

Note 2 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold uteområde	70 731	0
Reparasjon og vedlikehold annet	2 144	0
Sum vedlikehold	72 875	0

Note 3 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	30 550	0
Generalforsamling/årsmøte	457	5 067
Bankgebyrer	601	473
Andre gebyrer	2 052	481
Tilskudd bomiljø	1 337	0
Hjemmeside/internett/TV-abo	94	0
Sum andre driftsutgifter	35 091	6 021

Note 4 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	93 027	27 500
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	9 554	65 527
Årets endring i disponible midler	9 554	65 527
Disponible midler i periodens slutt	102 581	93 027
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	102 581	93 027

Note 5 - 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 6 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	150 842	93 529
Sum bankinnskudd	150 842	93 529

Note 7 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	93 027	27 500
Annen egenkapital 01.01	93 027	27 500
Årets resultat	9 554	65 527
Annen egenkapital 31.12	102 581	93 027
SUM EGENKAPITAL 31.12	102 581	93 027

Resultat og balanse med noter for Realsameiet Vikhammerstrand Fellesarealer B2/B3.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Realsameiet Vikhammerstrand Fellesarealer B2/B3

Styreleder	Ivar-Andre Årstadvold-Pedersen (sign.)	28.04.2025
Styremedlem	Helge Pettersen (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Christoffer Korsrud Solberg (sign.)	10.04.2025
Styremedlem	Tor Kjeldstad (sign.)	06.04.2025

Årsmelding 2024

Realsameiet Vikhammerstrand Fellesarealer B2/B3

Innledning

2024 har vært et år preget av videreutvikling og oppfølging av fellesområder og vedlikeholdsarbeid. Styret har hatt fokus på å forbedre trivsel og funksjonalitet for beboerne gjennom konkrete tiltak og samarbeid med leverandører.

Hovedpunkter

1. Vedlikehold og drift:

- **Vintervedlikehold:** Etter evaluering av tidligere sesonger inngikk styret avtale med Karl Stav for vintervedlikehold sesongen 2024/25, med forventet kostnadsreduksjon på ca. 40 % sammenlignet med tidligere år.
- **Vårpuss og plenklipping:** Gokall Drift AS har levert tjenester innen plenklipping og vårpuss. Generelt har arbeidet vært tilfredsstillende, men tiltak for å redusere kostnader vurderes fortløpende.

2. Forbedring av fellesområder:

- **Lekeplasser:** Arbeidsgruppen som ble opprettet i mai, har evaluert muligheter for etablering av nye lekeplasser. Dette arbeidet fortsetter i 2025.
- **Sandkasser:** Forbedringstiltak som å etablere nett over sandkasser for å hindre tilgang fra dyr ble iverksatt, og evaluering av bruken fortsetter.

3. Sosiale tiltak:

- En dugnadskomite ble opprettet for å styrke fellesskapet og vedlikeholde uteområdene. Komiteen har gjennomført flere vellykkede dugnader.
- Et julearrangement med bålpanne, gløgg og aktiviteter for barn ble arrangert i desember, som et tiltak for å styrke fellesskapsfølelsen blant beboerne.

4. Informasjon og kommunikasjon:

- Skilting av parkeringsplasser for gjester ble forbedret, og informasjon om regler og retningslinjer ble distribuert via ulike kanaler, inkludert portalen og sosiale medier.

5. Budsjett og økonomi:

- Styret har fulgt opp budsjetterte utgifter, inkludert drift og vedlikehold av uteområder. Budsjettet for 2025 ble godkjent og signert i oktober.

Avslutning

Styret takker alle beboerne for samarbeid og engasjement i året som har gått. Vi ser frem til å videreføre arbeidet med å gjøre Vikhammerstrand til et enda bedre sted å bo i 2025.

Realsameiet håndterer oppgavene til Vikhammerstrand Velforening frem til byggetrinn 4 blir ferdigstilt. Dette pga at oppgavene til realsameiet og velforeningen er sammenfallende på det som pt er utbygd på Vikhammerstrand.

På vegne av styret,

Ivar-Andre Årstadvold-Pedersen

Styrets leder

Vedlegg 1. Asfaltering av gangveier



Stjørdal utlegging

Mellomriksvegen 419

7514 STJØRDAL

Telefon: 748 34 100

Epost: trondelag.asfalt@veidekke.no

Realsameiet Vikhammerstrand

Vår ref: Karl Morten Kringen

Tilbudsdato: 02.04.2025

Tilbud gyldig til:

Tilbudsnummer: T-0028512-X5X8R6 - 0

Kontaktperson: TOR KJELDSTAD

Kundens ref.: Gangstier,
Vikhammerstrand

Leveringsadresse:

Tilbud

Gangstier, Vikhammerstrand 2025

Pkt/Post	Beskrivelse	Kode	Enhet	Antall	Pris pr. enh.	Totalpris
Gangstier, Vikhammerstrand 2025						
	Asfaltering - Agb 11 - Slitelag m2 - 50 mm		m2	250,00	384	96 000
	Justering kum / gategods - stk		Stk	6,00	1 050	6 300
	Avretting - timer (Maskin og mannskap)		T	8,00	1 650	13 200
	Riggkostnader forarbeid og asfalt		RS	1	9 500	9 500
Beløp	Merverdiavgift	Avrund	Sum			
kr 125 000,00	kr 31 250,00	0.00	kr 156 250,00			

05.05.2025:

Tor Kjeldstad i realsameiet har beregnet at det tilkommer ca 67 kvm i tillegg til de 250 kvm som Veidekke har beregnet i dette tilbudet.

$67 \times 384 = 25\,728,-$ eks mva / $32\,160,-$ inkl mva.

Den totale kostnaden blir da kr. 150 728 eks mva / kr. 188 410,- inkl mva.

VEIDEKKE INDUSTRI AS STANDARD BETINGELSER FOR PRODUKSJON OG LEGGING AV ASFALT TIL NÆRINGSKUNDER

1. Avtalen

Disse standardbetingelsene gjelder for all produksjon og legging av asfalt fra Veidekke Industri AS, inkludert datterselskaper (heretter «Veidekke»). Standardbetingelsene gjelder sammen med tilbudet. Med mindre annet er skriftlig avtalt, utgjør tilbudet og disse standardbetingelsene for næringskunder samlet avtalen mellom kunden og Veidekke. Ved motstrid mellom tilbudet foran disse standardbetingelsene. Avtale om produksjon og legging av asfalt anses bare inngått dersom kunden skriftlig og uten forbehold har akseptert Veidekkes tilbud og disse standardbetingelsene.

2. Tidspunkt for utførelse

Med mindre annet fremgår av tilbudet, vil tidspunktet for utførelse bli avtalt nærmere mellom partene innen rimelig tid før utførelse, og normalt senest 14 virkedager før utførelse. Ved endringer eller forhold utenfor Veidekkes kontroll, for eksempel værforhold eller andre forhold, avtales nytt tidspunkt for planlagt utførelse uten at dette gir kunden krav mot Veidekke.

3. Kundens ansvar

Kunden har ansvaret for at området er klargjort, ryddet, og fritt for parkerte biler og annet som hindrer asfalteringen før denne skal starte, slik at fremdriften kan skje uhindret. Kunden skal sørge for at underlag har tilstrekkelig bæreevne og er komprimert med jevnhet og fall i henhold til Statens vegvesens håndbok N200 (2022). Kunden skal besørge at alt av vegetasjon og ugress fjernes. Veidekke har ikke ansvar for gjennomvekst av vegetasjon og ugress eller lignende. Hvis området ikke er klargjort, og Veidekke ikke har anledning til å klargjøre området mot avtalt vederlag, kan oppdraget utsettes eller kanselleres. Ved utsettelse eller kansellering kan Veidekke kreve erstatning for påløpte kostnader.

4. Arbeidstid/-sesong

Prisene er basert på dagarbeid. Dersom kunden ønsker utført om kvelden eller på natten avtales særskilt pristillegg for dette. Arbeidene må utføres innenfor normal asfalteringssesong. Vintertillegg utenom normal asfaltsesong vil bli fakturert. Uforutsette vinterkostnader for fjerning av snø, is etc. er ikke innkalkulert og vil derfor bli fakturert i tillegg. Dersom dette blir aktuelt må Veidekke varsle Kunden, slik at dette kan avklares med kunden før utførelse.

5. Priser og prisregulering

Med mindre annet fremgår av tilbudsbrevet, er alle priser oppgitt ekskl. mva.

Prisene i tilbudet er gjenstand for regulering i samsvar med økninger i råvarekostnader, energikostnader og kostnader til utlegging; regnet fra tilbudstidspunktet til utførelsestidspunktet. I tillegg skal prisene i tilbudet justeres i samsvar med 80% av økning i Statistisk sentralbyrås kvartalsvis indeks for «Drift og vedlikehold av veger», delindeks «Asfaltering av veger». Som grunnlag for regulering gjelder siste kjente indeks på tilbudstidspunktet til og med siste kjente indeks på utførelsestidspunktet.

Dersom det i tidsrommet mellom tilbudstidspunktet og utførelsestidspunktet blir vedtatt endring i offentlige avgifter, skatter, miljøavgifter eller det inntreffer andre lignende endringer, har Veidekke rett til å endre prisen. På samme måte kan Veidekke justere prisen dersom det skjer endringer i takster for bompenger, rushtidsavgifter, ferger og andre utgifter utenfor Veidekkes kontroll.

Veidekke kan også på forespørsel tilby faste priser, eller priser med fritak for justering av råvare- og energikostnader. Dersom dette skulle være aktuelt fremforhandles dette pr. avtale. Avtalen definerer det aktuelle tidsrommet bindingen skal gjelde.

Tilbudet er basert på maskinell utlegging. Dersom arbeidet må utføres som håndlegging, vil dette medføre pristillegg dersom annet ikke er skriftlig avtalt. Trafikkdirigering, sperringer, ekstra skilting mv. samt avfallshåndtering inngår ikke tilbudsprisen, med mindre dette er skriftlig avtalt.

Enhetsprisene forutsetter at omfanget av arbeidet blir i den størrelsesorden tilbudet angir. Ved endringer i arbeidet som øker enhetsprisen vil prisen bli justert opp tilsvarende.

6. Fakturering

Dersom ikke annet er skriftlig avtalt, er mengdene (vekt eller areal) i tilbudet anslåtte mengder.

Det er de faktiske oppmålte/medgåtte mengdene (vekt eller areal) som er grunnlaget for sluttoppgjøret som kunden skal betale. Endelig oppmåling foretas av Veidekke etter at arbeidene er avsluttet.

For arbeid av lengre varighet vil det bli fakturert hver 14. dag. Oppdrag av kortere varighet faktureres i sin helhet ved overtakelse. For hver fakturering påløper et administrasjonsgebyr. Betalingsfristen er 15 dager fra fakturadato, dersom ikke annet er skriftlig avtalt. Eventuelle innsigelser mot fakturaen meldes skriftlig innen 8 dager etter fakturadato. Uomtvistet beløp skal betales innen de fastsatte betalingsbetingelser.

7. Sikkerhet

Veidekke har rett til på forhånd å foreta en kredittvurdering av kunden for å vurdere kredittverdigheten, og ved sin aksept samtykker kunden samtidig til at Veidekke foretar slik kredittvurdering. Før arbeidet igangsettes må kunden på forlangende kunne betale forskudd, stille bankgaranti eller annen tilsvarende sikkerhet for oppfyllelse av sine kontraktsforpliktelser. Bankgarantien skal, om ikke annet er avtalt, størrelsesmessig tilsvare det høyeste utestående beløp Veidekke har til gode for utførelsen av arbeidene. Hvis ikke annet er skriftlig avtalt, skal kunden stille bankgaranti for hele tilbudssummen.

8. Veidekkes ansvar

Veidekke er ikke ansvarlig for uforutsette skader og/eller setninger i asfaltdekket, dersom årsaken er manglende bæreevne i underlaget. Det samme gjelder for skader som skyldes uforsvarlig eller overbelastende bruk av dekket. Hvis kunden bestiller legging av asfalt ved lavere temperaturer enn -3 grader på bærelag, +5 grader på bindlag og slitelag og/eller +7 grader ved PMB-masser, fraskriver Veidekke seg garantiansvaret for dekkekvaliteten i henhold til kravene i håndbok N200 (2022). Ved mangler har Veidekke rett til å velge mellom å avhjelpe mangelen eller å gi prisavslag. Kundens rett til å påberope mangel bortfaller dersom leveransen blir forandret eller reparert av andre enn Veidekke uten skriftlig forhåndssamtykke fra Veidekke. Veidekke er under enhver omstendighet ikke ansvarlig for kundens indirekte tap, herunder men ikke begrenset til driftsavbrudd og tapt fortjeneste. Veidekkes samlede ansvar er i alle tilfeller begrenset til kontraktssummen.

9. Reklamasjon

Reklamasjoner rettet mot mangler ved produktet skal varsles uten ugrunnet opphold etter at kunden ble kjent med, eller burde ha blitt kjent med, forholdet som danner grunnlaget for reklamasjon. Reklamasjon må i alle tilfelle fremsettes innen 5 år etter avsluttet arbeid. Ved for sen reklamasjon taper kunden ethvert krav vedkommende eventuelt måtte ha mot Veidekke.

10. Øvrige betingelser

Tilbudet gjelder i 60 dager fra tilbudsdato dersom ikke annet er skriftlig avtalt.

Forhold som ikke særskilt reguleres av avtalen, reguleres så langt det passer av SVV Håndbok N200 (2022) Vegbygging og NS 8406: 2009 - Forenklet norsk bygge- og anleggskontrakt. Når det gjelder kravene til komprimering og jevnhet i N200 (2022), gjelder disse likevel bare dersom kundens areal etter Veidekkes faglige vurdering tillater utlegging ved bruk av egnet utstyr.

VEDTEKTER

REALSAMEIET VIKHAMMERSTRAND FELLESAREALER B2/B3

Disse vedtekter ble vedtatt av rettighetshaverne på stiftelsesmøtet 02.06.2022

1. Navn og sameiegjenstand

Realssameiets navn er Realsameiet Vikhammerstrand Fellesarealer B2/B3.

Disse vedtektene gjelder som sameieavtale for sameiet i eiendommen, gnr. 4 bnr. 198 i Malvik kommune ("**Eiendommen**").

Det foreligger en tinglyst rett til å bruke utearealet på Sameiet Konkylisens område gnr. 4 bnr. 205. Realsameiet Vikhammerstrand fellesarealer B2/B3 skal betale en kontingent fastsatt av sameiermøtet for retten til bruken av boligsameiets eiendom. Dette vil også gjelde gnr. 4 bnr. 219 når dette etableres.

Sameiere i Eiendommen er den enkelte eier(e) i følgende eiendommer:

Eiere av gnr. 4 bnr 200, 201, 202, 203, 204, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, og 217 i Malvik Kommune 16 sameieandeler

Samt seksjonseiere i følgende boligselskap:

- Sameiet Konkylis gnr. 4 bnr. 205 (org.nr 929 746 570) 51 sameieandeler
- Sameiet Bølgen gnr. 4 bnr. 219 (org.nr 931 548 395) 97 sameieandeler

Org.nr. for Sameiet Bølgen tilføres vedtektene så snart de registreres i Brønnøysundregistrene.

Den enkelte sameiers ideelle andel i Eiendommen uttrykkes i en brøk ("**Sameiebrøken**").

Grunnlaget for sameiebrøken er antall boliger i det respektive boligselskapet og boligene gnr. 4 bnr 200, 201, 202, 203, 204, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, og 217. Dette danner grunnlag for fordeling av kostnader og stemmerett.

2. Sameieandelene

Sameieandelene er å anse som tilbehør til den enkelte seksjon i boligselskap som nevnt i pkt. 1, samt eiendommene gnr. 4 bnr 200, 201, 202, 203, 204, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, og 217 i Malvik Kommune. («**Hovedeiendommene**») i henhold til avhendingsloven § 3-4 andre ledd bokstav d) og kan ikke avhendes eller pantsettes uten at Hovedeiendommen følger med.

Realsameiets eiendom er definert til fellesarealer med grøntarealer og lekeplasser. Realsameiets område er definert i **vedlegg 1** til vedtektene.

3. Bruk av Eiendommen

Hver sameier har rett til bruk av Eiendommen.

Bruken fordeles mellom sameierne og utøves som fastsatt i det følgende:

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet og innenfor de rammer og begrensninger

som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

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

4. Vedlikehold mv.

Vedlikehold av Eiendommen besørges og bekostes av Realsameiet. Dette omfatter også stell og renhold. Renhold og opprydding mv. etter egen bruk besørges av den enkelte sameier for egen regning.

5. Fordeling av felleskostnader. Regnskap og revisjon.

Kostnader med Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte sameiers bruk, skal fordeles mellom sameierne i Realsameiet Vikhammerstrand Fellesarealer B2/B3 med likt beløp pr. sameier, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnad anses blant annet kostnader til drift og vedlikehold av Eiendommen, herunder forsikring, gartner, regnskap og strøm.

Den enkelte sameier skal betale et akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av kostnadene.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte. Sameiermøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer vedta at Realsameiet skal ha revisor.

6. Sameiermøtet

6.1 Sameiermøtet

Sameiermøtet er Realsameiets øverste myndighet og skal avholdes hvert år, senest 30. juni.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når et av boligselskapene eller eiere av eiendommene nevnt i punkt 1 krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

Styrene i boligsameiene representerer sine andeler i Realsameiet i forhold til deres eierandeler. Sameiermøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Med de unntak som følger av vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ved valg av styremedlemmer der kandidaten ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

1. Endringer på Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
2. Andre rettslige disposisjoner over Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning,
3. Endring av vedtektene

Vedtak om salg eller utleie av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av Realsameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

6.3 Møte

Styret i de boligselskap som er nevnt i vedtektenes punkt 1 møter i sameiermøtet og representerer boligselskapets sameieandeler. Eiere av gnr. 4 bnr 200, 201, 202, 203, 204, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, og 217 velger 3 eiere til å representere i sameiermøtet. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

6.4 Innkalling til møte

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst 1 uke og høyst 2 uker.

Innkallingen skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

6.5 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet

- a) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og
- b) velge styremedlemmer.

Regnskap og evt. revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) og b), kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

6.6 Møteledelse. Protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møteleder trenger ikke å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. Styret

7.1 Valg av styre

Realsameiet skal ha et styre bestående av styreleder og ytterligere to medlemmer. Det skal fortrinnsvis velges én representant fra hvert sameie, en representant fra eiendommene gnr. 4 bnr 200, 201, 202, 203, 204, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, og 217. Varamedlemmer kan velges. Styremedlemmene tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet. Ved etablering av realsameiet velges styreleder og et styremedlem fra utbygger i henhold til pkt 13 i vedtektene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

7.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger og beslutninger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av realsameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan treffe alle beslutninger som ikke etter lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

7.4 Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

7.5 Styrets disposisjonsrett

Styret har disposisjonsrett over Realsameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon av styrets leder.

8. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i sameiermøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

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

9. Hvem som kan forplikte Realsameiet utad. Signatur.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret. Sameierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

10. Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer realsameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

11. Oppløsning og bruksdeling

En sameier kan ikke kreve bruksdeling eller oppløsning av Realsameiet, jfr. lov om sameige §§ 14 og 15.

12. Sameieloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i sameieloven, går vedtektsbestemmelsene foran. Forhold som ikke er regulert i vedtektene reguleres av sameielovens bestemmelser i den utstrekning sameieloven har bestemmelser om slike forhold.

13. Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Realsameiet

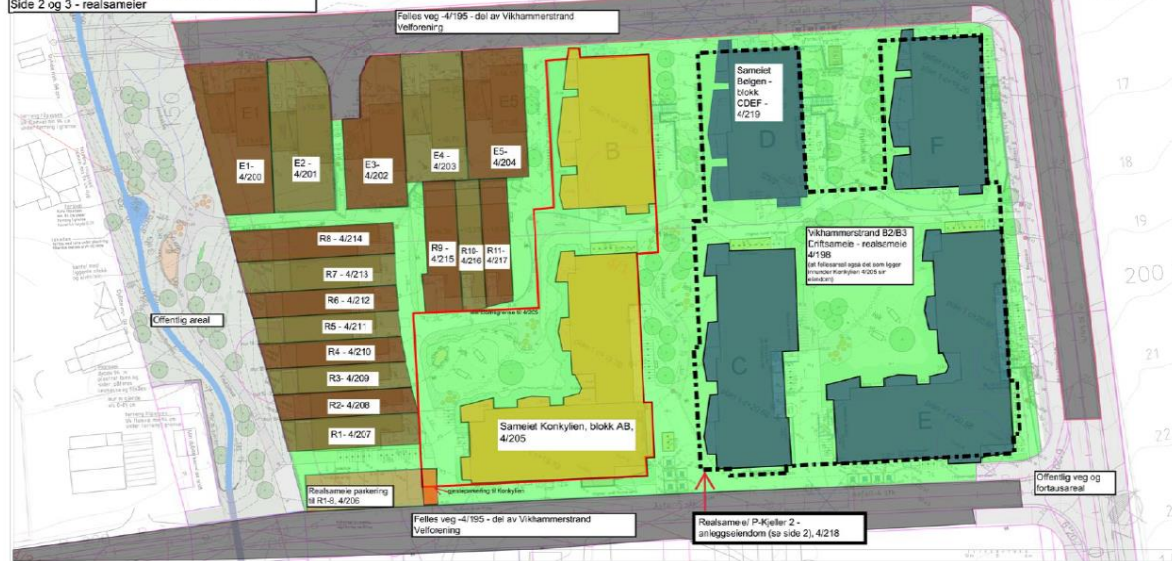
Da feltet skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser

Interimsstyre; Representanter fra utbygger, Vikhammerstrand AS innehar styrevervene i oppstarten av Realsameiet frem til ferdigstilling. Interimsstyret vil forvalte Realsameiets midler på vegne av eierne i denne perioden.

1. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til gnr. 4 bnr. 198 av Realsameiets område inntil hele feltet er ferdigstilt. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaringsmelding mellom styret i realsameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Realsameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene.
2. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av Realsameiet. Inntil alle boligsameiene er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.
3. Dersom Realsameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.

Vedlegg: Kart over realsameiets område

ORGANISASJONSPLAN
VIKHAMMERSTRAND BT1 OG BT2
Gnr.4 bnr.198 - Malvik
 Utarbeidet /rev av Brauten Eiendom as - 29.08.22
 Side 2 og 3 - realsameier



Realsameier

- "Vikhammerstrand Velforening / realsameie" for hele reg.planen - 4/195 mfl felles veg, fontener, lekkeplasser Lek1 og 2)
- "Vikhammerstrand B2/B3 Driftsameie" - realsameie for at felles uteareal E2/B3 - 4/198 (felles uteareal beiggende på blokk A/B sin eiendom 4/205 er del av dette realsameiet, er tinglyst rett til å bruke og plikt til å drifte)
- Realsameie parkering i seksjon 37 blokk A/B (1 andel til bod og 2 til p-plass, R9-11 har 1 p-plass hver) - 4/205/37
- Realsameie parkering for rekkehus R1-R8, gnr.4 bnr.206
- Realsameie p-kjeller 2 i BT2: 1 andel bod og 2 andeler p plass til C/D/E/F) - 4/218

Bolig sameier

- Sameiet Konkylten, 4/205 - 51 boligseksjoner/1 næringsseksjon orgnr. _____
- Sameiet Bølgen , 4/219, 78 boligseksjoner, orgnr. _____

Prosjekt: Vikhammerstrand
 Etablert: Vikhammerstrand AS
 Løpnummer: 1000000000

Prosjekt: Vikhammerstrand
 Utviklet av: Vikhammerstrand AS
 Utarbeidet av: Vikhammerstrand AS
 Dato: 29.08.2022
 Rev: 01
 Prosjekt: Vikhammerstrand
 Utviklet av: Vikhammerstrand AS
 Utarbeidet av: Vikhammerstrand AS
 Dato: 29.08.2022
 Rev: 01



Kartverket

NYLANDER & PARTNERS, TRONDHEIM SENTRUM
GRYTA 2 B
7010 TRONDHEIM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Martin Bjerkaker 1250163
Vår referanse: 3776819/26622118
Bestilling: C3 2025-06-16 (4) 112

Dato
16.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1441986	200	16.11.2021	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5031 MALVIK	4	205	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613320305
 Vedlegg: ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 971035560 Navn MALVIK KOMMUNE
 Adresse Postboks 140, 7551 HOMMELVIK

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato / Orgnr 922284806 Navn VIKHAMMERSTRAND AS
 Bruksenhe Adresse v/ Berg Regnskap, Moafjæra 8B, 7606 LEVANGER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 5031 Gnr 4 Bnr 205

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5031	4	205	0	1	47 / 4246	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	205	0	2	50 / 4246	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	205	0	3	60 / 4246	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	205	0	4	44 / 4246	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	205	0	5	43 / 4246	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	205	0	6	101 / 4246	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	205	0	7	60 / 4246	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	205	0	8	44 / 4246	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	205	0	9	43 / 4246	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	205	0	10	101 / 4246	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	205	0	11	60 / 4246	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	205	0	12	44 / 4246	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	205	0	13	43 / 4246	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	205	0	14	101 / 4246	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	205	0	15	60 / 4246	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	205	0	16	44 / 4246	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	205	0	17	43 / 4246	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	205	0	18	122 / 4246	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	205	0	19	93 / 4246	Boligseksjon	Nei	Nei



Doknr: 1441986 Tinglyst: 16.11.2021
 STATENS KARTVERK



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5031	4	205	0	20	60 / 4246	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	205	0	21	46 / 4246	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	205	0	22	74 / 4246	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	205	0	23	92 / 4246	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	205	0	24	60 / 4246	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	205	0	25	46 / 4246	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	205	0	26	74 / 4246	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	205	0	27	92 / 4246	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	205	0	28	60 / 4246	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	205	0	29	46 / 4246	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	205	0	30	74 / 4246	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	205	0	31	91 / 4246	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	205	0	32	60 / 4246	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	205	0	33	46 / 4246	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	205	0	34	74 / 4246	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	205	0	35	92 / 4246	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	205	0	36	124 / 4246	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	205	0	37	810 / 4246	Næringsseksjon	Nei	Nei
5031	4	205	0	38	41 / 4246	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	205	0	39	42 / 4246	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	205	0	40	42 / 4246	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	205	0	41	62 / 4246	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	205	0	42	77 / 4246	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	205	0	43	84 / 4246	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	205	0	44	42 / 4246	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	205	0	45	62 / 4246	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	205	0	46	77 / 4246	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	205	0	47	84 / 4246	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	205	0	48	42 / 4246	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	205	0	49	62 / 4246	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	205	0	50	77 / 4246	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	205	0	51	116 / 4246	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	205	0	52	112 / 4246	Boligseksjon	Nei	Nei

22.10.2021 12:19

Side 2 av 3

**Melding til tinglysing**

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24

22.10.2021 12:19

Side 3 av 3

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Malvik Kommune	Torggata 2, 7550 Hommelvik	A. Fiskvik

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Vikhammerstrand AS	922 284 806		
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Moafjæra 12	7606	Levanger	

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5031	Malvik Kommune	4	205	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
922 284 806	Vikhammerstrand AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.																			
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal			Seksjonens formål			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal			
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)	N = næringsseksjon	SB = samleseksjon bolig	SN = samleseksjon næring	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)	N = næringsseksjon	SB = samleseksjon bolig	SN = samleseksjon næring	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)	N = næringsseksjon	SB = samleseksjon bolig	SN = samleseksjon næring	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)	N = næringsseksjon	SB = samleseksjon bolig	SN = samleseksjon næring			
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	47		13	B	43		25	B	46		37	N	810		49	B	62	
2	B	50		14	B	101		26	B	74		38	B	41		50	B	77	
3	B	60		15	B	60		27	B	92		39	B	42		51	B	116	
4	B	44		16	B	44		28	B	60		40	B	42		52	B	112	
5	B	43		17	B	43		29	B	46		41	B	62		53			
6	B	101		18	B	122		30	B	74		42	B	77		54			
7	B	60		19	B	93		31	B	91		43	B	84		55			
8	B	44		20	B	60		32	B	60		44	B	42		56			
9	B	43		21	B	46		33	B	46		45	B	62		57			
10	B	101		22	B	74		34	B	74		46	B	77		58			
11	B	60		23	B	92		35	B	92		47	B	84		59			
12	B	44		24	B	60		36	B	124		48	B	42		60			
Sum tellere: 4246				Nevner = 4246															

Dato	Innsenderens underskrift
29/9-21	

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt Hjemmelshaver(ne) erklærer at: a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, fest grunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til g) ☒ rammetillatelse eller inngangstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal i) ☒ det er fastsatt vedtekter. Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365
--

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt Hjemmelshaver(ne) erklærer at: ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato: 29/9-21 Innsenderens underskrift: 	RETT KOPI BEKREFTES Ytterste dato: 31/10-21 Sign:  Line Bruken, Eiendomsdel
---	--

8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdelar som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger	
☒	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato 29/9-21, Levanger	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver VIKHAMMERSTRAND AS V/ ARILD ODDMUND BERG
Sted og dato 5/10-21 Trondheim	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver VIKHAMMERSTRAND AS V/ VEGARD NYMO TYLDUM
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling	
a)	☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdelar
b)	☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

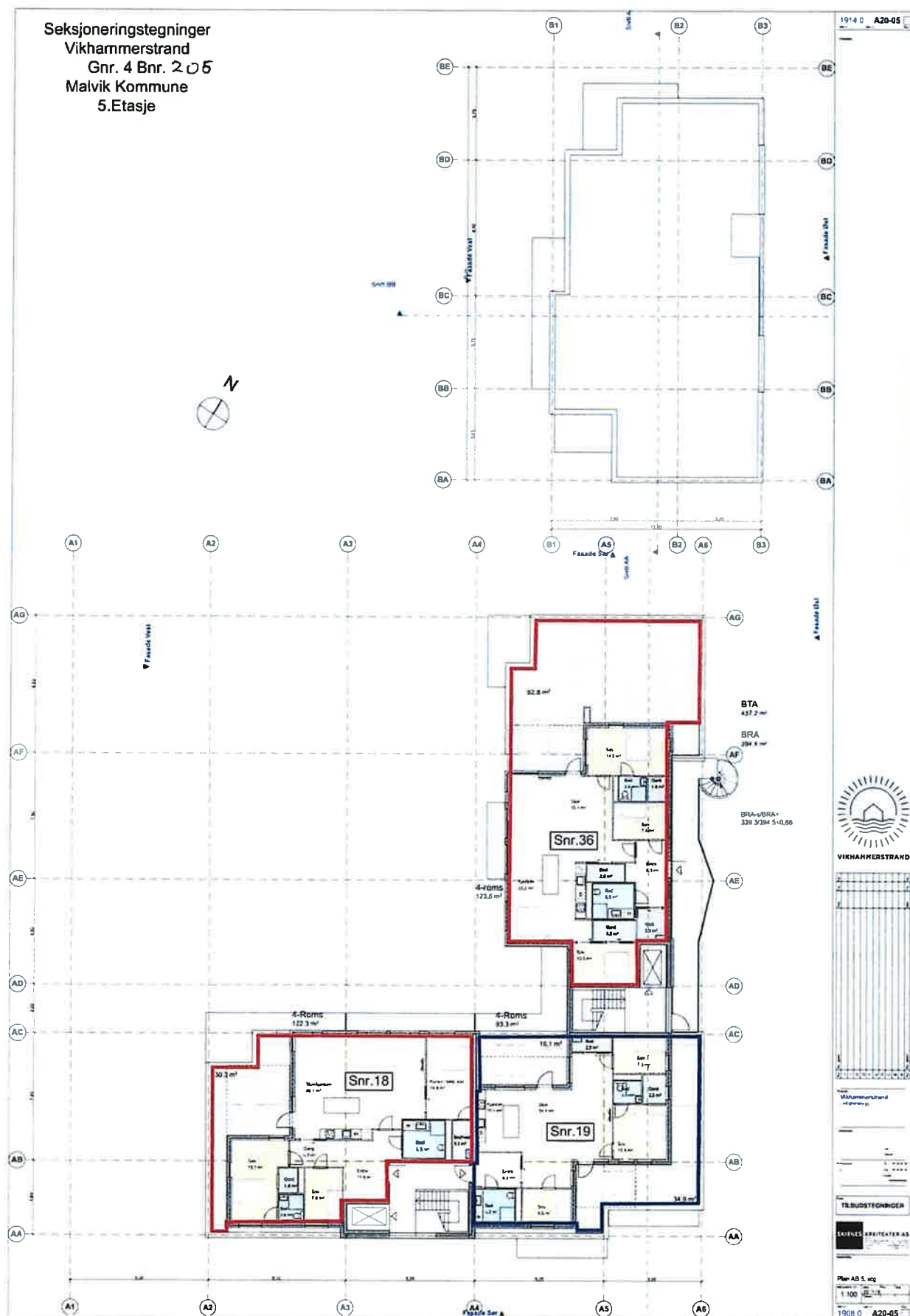
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 5031	Kommunens navn MALVIK	Gårdsnr. 4	Bruksnr. 205	Festenr.
Dato 22/10-21	Underskrift 	Stempel MALVIK KOMMUNE 7550 Hommelvik		

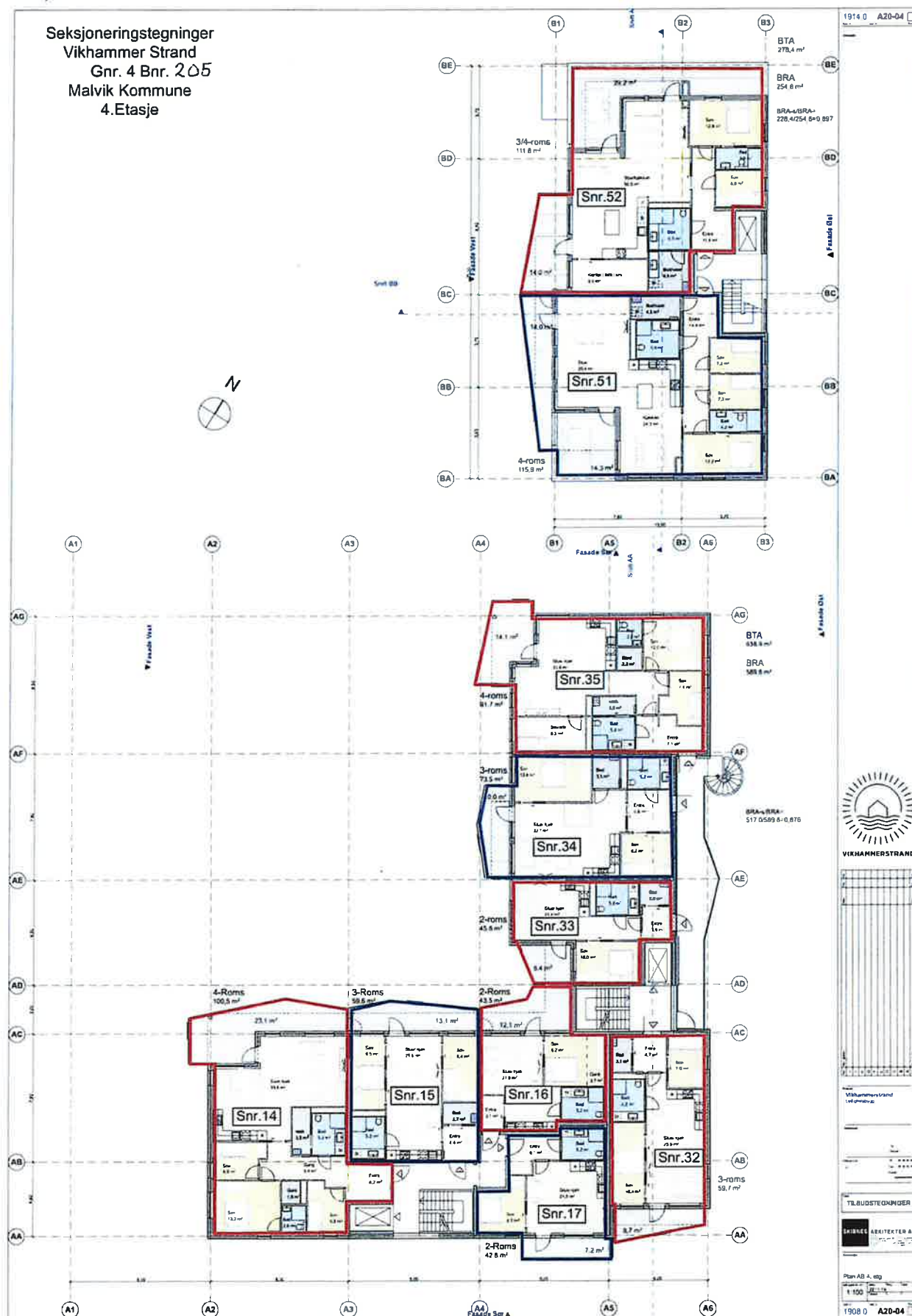
Dato 29/9-21	Innsenderens underskrift 
-----------------	---

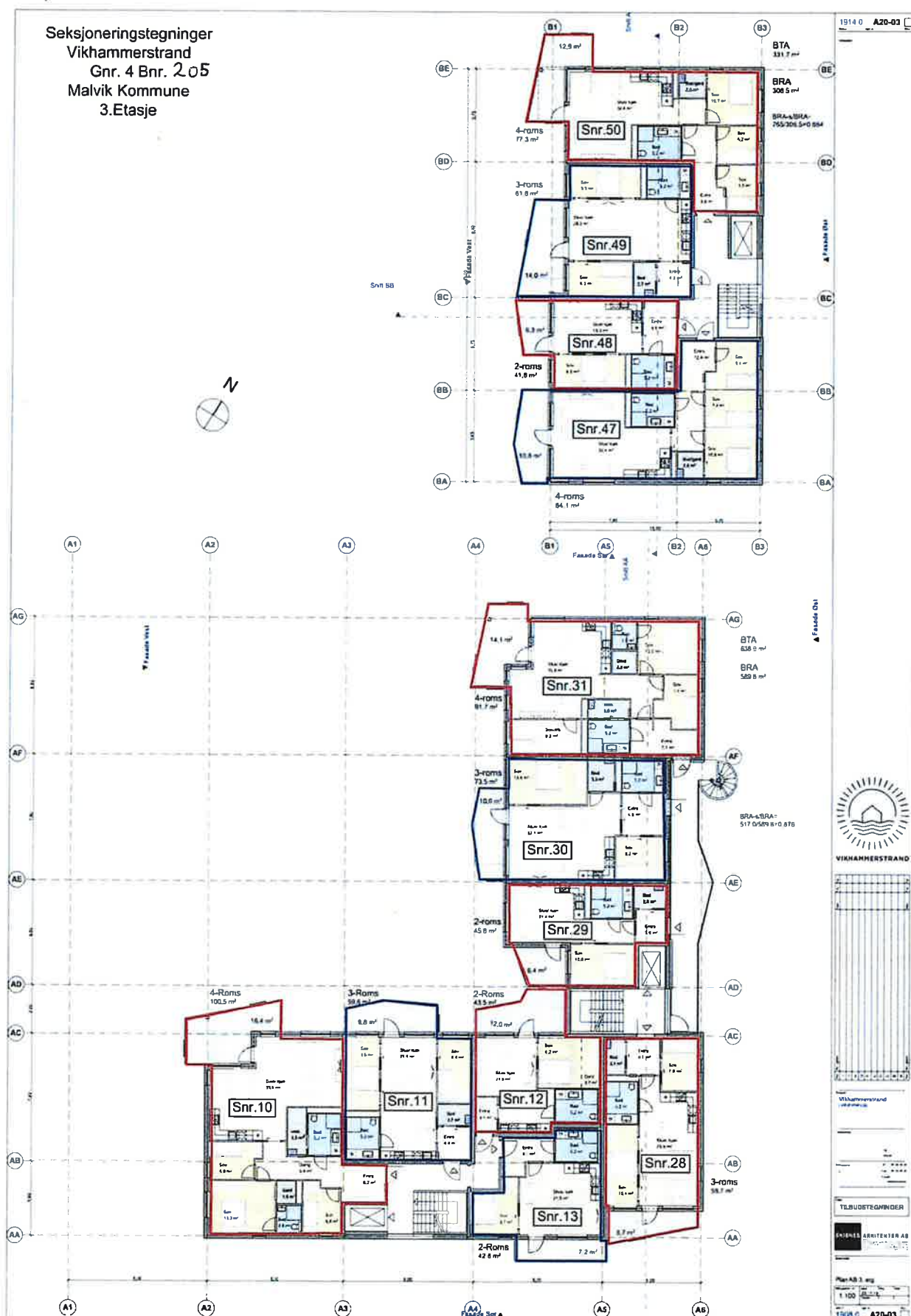
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor																			
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Samelebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)											
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:				Nevner =															

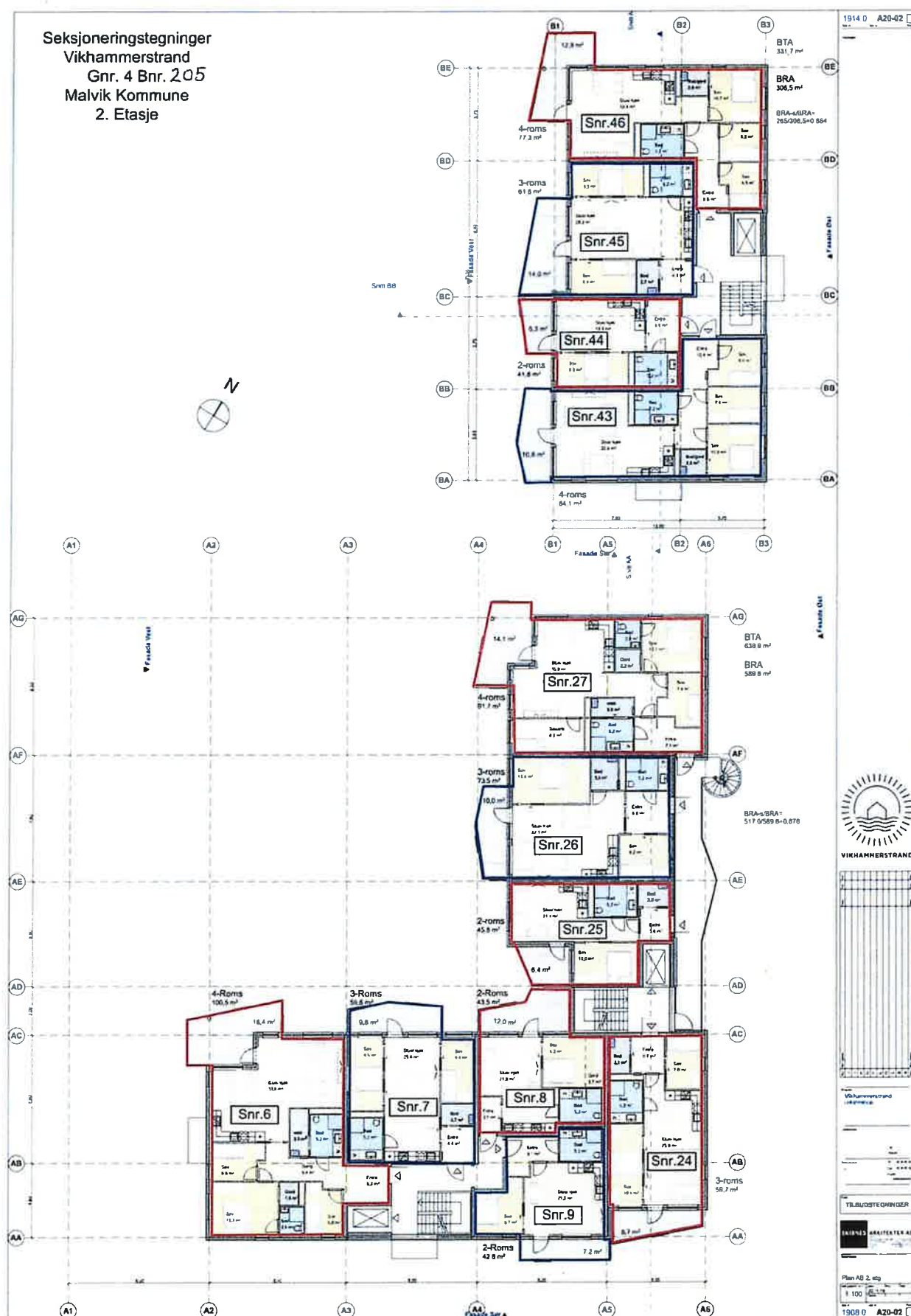
Dato 29/9-21	Innsenderens underskrift 
-----------------	---

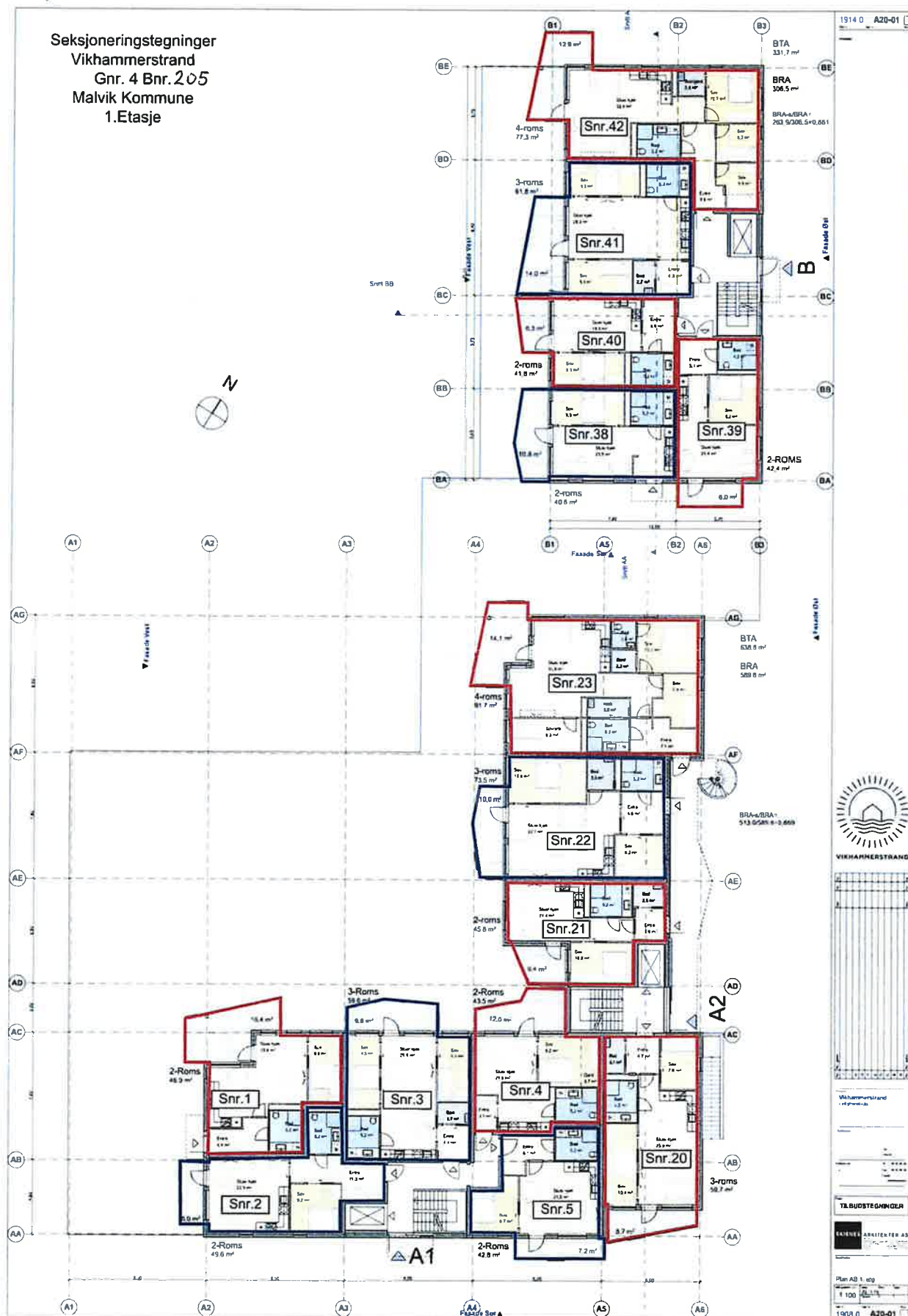
RETT KOPI BEKREFTES
 Trondheim, dato 3/10-21
 Sign. 
 Line Brauten, Eiendomsmegler



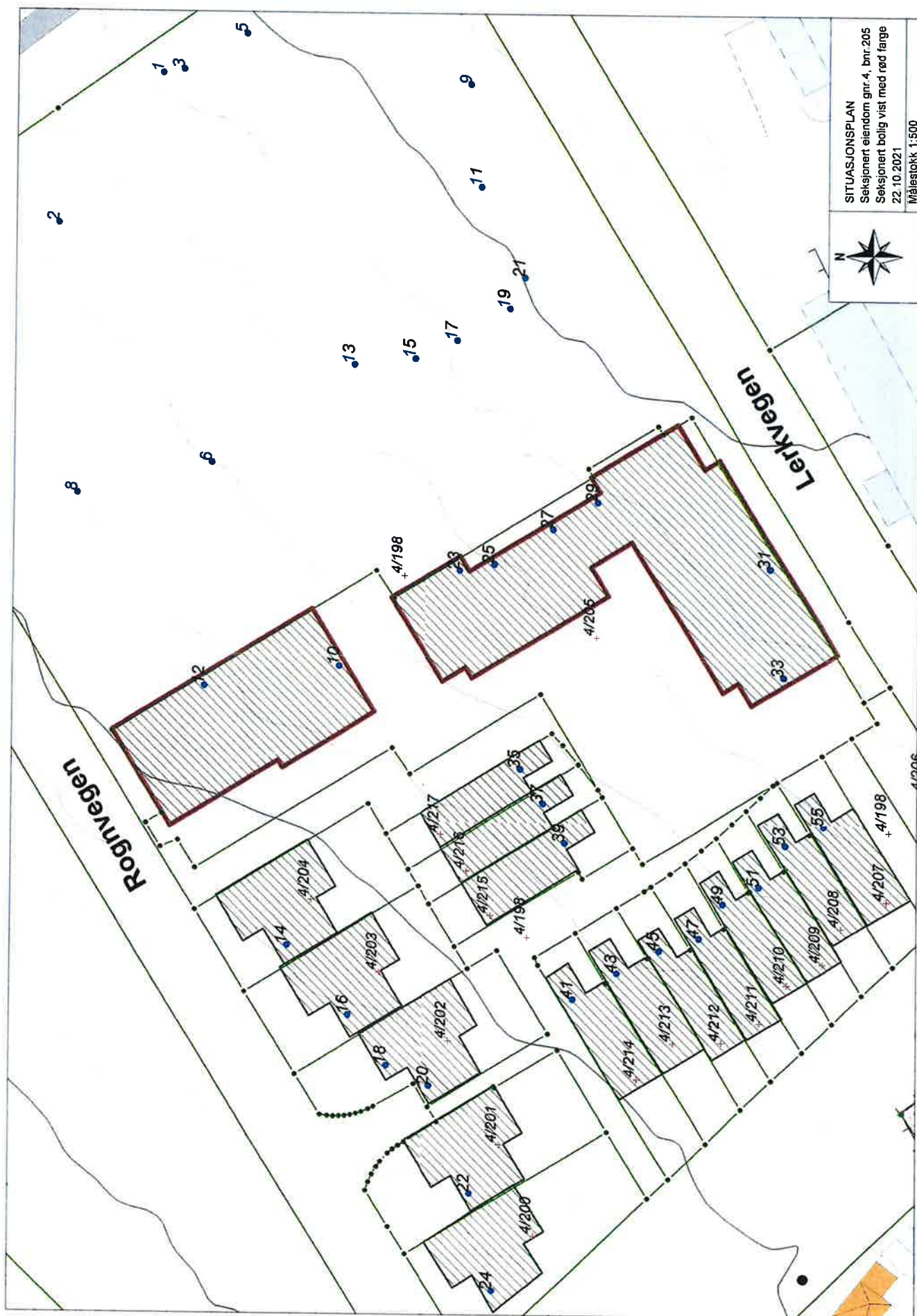












Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Konkylien

Tid: Torsdag 08.05.2025 - kl.18:00

Sted: Ytre Malvik samfunnshus (småsalene)

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

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

2. Årsoppgjør for 2024

- 2.1 Godkjennelse av regnskap**
- 2.2 Disponering av resultat**
- 2.3 Revisjonsberetning**

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

5. Vedlikeholdsavsetning

Styret ønsker å opprette vedlikeholdsavsetning samt øremerket bankkonto for midler til fremtidig vedlikehold.

Forslag til vedtak: Det vedtas å opprette vedlikeholdsavsetning, samt egen bankkonto for øremerkede midler. Årsmøtet gir styret fullmakt til å foreta avsetning og overføring til egen bankkonto for fremtiden.

6. Saker fra eierne

6.1 Egen avstillingsbryter for brannvarsling

Vi ønsker at styret undersøker muligheten for å få montert egen avstillingsbryter i hver leilighet.

Med så mange unødvendige utrykninger ifm brannvarsling hadde dette gjort at man får avverget full varsling til brannvesenet og alle andre beboere .
Vi vet at dette er blitt gjort i andre sameier, bl.a der vi bodde før vi flyttet hit.
Det har dessverre blitt slik at mange vegrer seg for å lage mat pga redsel for å utløse brannalarm.

Mvh Line & Olav Kvam

Forslag til vedtak: Innhente opplysninger fra firma som driver med brannvarslingssystemer

Styrets innstilling: Styret undersøker løsninger og kostnad på dette.
Oneco skal delta på beboer-møtet etter årsmøtet, og kan kanskje gi viktig informasjon angående dette.

7. Valg

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

7.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Helge Pettersen

7.2 Styremedlem for 2 år

På valg:

Ann Beate Damhaug

7.3 Varamedlem for 1 år

På valg:

Olav Kvam

Marte Ramberg

7.4 Valgkomite for 1 år

På valg:

Kjell Forbord

Hanne Formo

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.

15.04.2025

Sameiet Konkylie

styret

Sameiet Konkylie - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		807 612	734 220	807 652	872 300
Tillegg elektroniske fellesavtaler		318 240	256 428	324 480	326 976
Andre tillegg	1	214 200	183 600	214 200	214 200
Fjernvarme		284 988	371 088	285 000	325 000
Andre driftsinntekter	2	144 558	168 186	65 000	65 000
Sum driftsinntekter		1 769 598	1 713 522	1 696 332	1 803 476
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-6 345	-5 640	-5 640	-6 660
Styrehonorar		-45 000	-40 000	-45 000	-47 250
Forretningsførerhonorar		-98 166	-95 027	-99 012	-101 400
Eksterne honorar	4	-20 623	-35 048	-10 770	-11 250
Kontingent/felleskostnader	5	-183 600	-130 600	-275 400	-214 200
Drifts- og serviceavtaler	6	-121 702	-214 517	-188 016	-145 450
Vaktmestertjenester		-74 065	-63 817	-65 268	-69 750
Renholdstjenester		-109 507	-114 517	-134 942	-73 350
Løpende vedlikehold	7	-20 120	-35 561	-25 000	-25 000
Periodisk vedlikehold		0	0	-1	-156 000
Elektroniske fellesavtaler		-311 497	-325 626	-324 480	-326 976
Forsikring		-136 289	-116 487	-127 000	-154 008
Kommunale tjenester og renovasjon		18 277	-310 532	-2	-50 900
Energi, felles		-373 106	-444 913	-285 000	-390 000
Andre driftsutgifter	8	-49 057	-25 007	-14 500	-32 600
Sum driftskostnader		-1 530 798	-1 957 292	-1 600 031	-1 804 794
DRIFTSRESULTAT		238 800	-243 769	96 301	-1 318
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		11 542	13 735	12 000	8 000
Netto finansposter		11 542	13 735	12 000	8 000
Resultat før skattekostnad		250 342	-230 034	108 301	6 682
Ordinært resultat etter skatt		250 342	-230 034	108 301	6 682
ARSRESULTAT	9, 12	250 342	-230 034	108 301	6 682
Disponering av totalresultat:		250 342	-230 034	108 301	6 682
Overført til annen egenkapital		250 342	0	0	0
Overført fra annen egenkapital		0	-230 034	0	0

Sameiet Konkylie - Balance 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	0	1 845
Periodiserte kostnader	10	107 681	182 279
Mellomregning Klare Finans	10	33 885	13 934
Opptjente renter	10	11 542	13 735
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	418 875	323 513
Sum omløpsmidler		571 983	535 306
SUM EIENDELER		571 983	535 306

Sameiet Konkylie - Balance 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	493 526	243 183
Sum egenkapital		493 526	243 183
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 875	199 168
Forskudd kunder		31 690	17 506
Påløpte kostnader		38 893	75 449
Sum kortsiktig gjeld		78 458	292 123
Sum gjeld		78 458	292 123
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		571 983	535 306

Sted: _____, dato: _____

Helge Pettersen
Leder

Arve Hermstad
Styremedlem

Ann Beate Damhaug
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.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det 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		
Kontingent	214 200	183 600
Sum andre tillegg	214 200	183 600

Kontingent gjelder kontingent til realsameiet og boder i parkeringskjeller.

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Tilskudd	20 000	0
Oppstartskapital og stiftelseskostnader	34 950	78 600
Utleie av utstyr og areal	0	205
Viderefakturerings	0	36 207
Viderefakturerings energi, strøm	89 608	53 174
Sum andre inntekter	144 558	168 186

Tilskudd gjelder dugnadspakken fra TrøndelagKraft.

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	6 345	5 640
Sum personalkostnader	6 345	5 640

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	11 073	14 885
Fakturerte tjenester	0	3 950
Juridisk rådgivning	9 550	11 375
Teknisk rådgivning	0	4 838
Sum eksterne honorarer	20 623	35 048

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 5 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2024	2023
Felleskostnad velforening/sameie	183 600	130 600
Sum felleskostnad velforening/sameie	183 600	130 600

Boligselskapet betaler kontingent for boder til Sameiet Konkylien Parkering og til Realsameiet Vikhammerstrand Fellesarealer B2/B3.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om vakt- og sikringstjenester	11 895	0
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	54 863	41 850
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	45 990	162 719
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	8 954	9 948
Sum drifts- og serviceavtaler	121 702	214 517

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	765	21 934
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	9 943	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	9 413	13 081
Reparasjon og vedlikehold annet	0	546
Sum vedlikehold	20 120	35 561

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	4 088	4 358
Generalforsamling/årsmøte	3 393	4 568
Kurskostnader	0	495
Bankgebyrer	645	643
Andre gebyrer	35 658	14 647
Tilskudd bomiljø	5 159	296
Hjemmeside/internett/TV-abo	114	0
Sum andre driftsutgifter	49 057	25 007

Andre gebyrer gjelder i all hovedsak gebyr ved unødig uttrykning.

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	243 183	473 218
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	250 342	-230 034
Årets endring i disponible midler	250 342	-230 034
Disponible midler i periodens slutt	493 526	243 183
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	493 526	243 183

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	418 875	323 513
Sum bankinnskudd	418 875	323 513

Note 12 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	243 183	473 218
Annen egenkapital 01.01	243 183	473 218
Årets resultat	250 342	-230 034
Annen egenkapital 31.12	493 526	243 183
SUM EGENKAPITAL 31.12	493 526	243 183

Resultat og balanse med noter for Sameiet Konkylien.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Konkylien

Styreleder	Helge Pettersen (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Arve Hermstad (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Ann Beate Damhaug (sign.)	07.04.2025

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET KONKYLIEN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET KONKYLIEN.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Frostad, Geir Ove

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-502323

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-08 08:30:30 UTC



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 Konkylien

Styret har byttet forsikringsselskap, byttet renholdersleverandør, og hatt problemer med vannpumpene. Det gjenstår fortsatt å finne en løsning på regress-saken mot GK. Saken ble avsluttet i april 2025.

Hilde kommer og redegjør for regnskapet.

Opplæring/presentasjon av brann-kontroll-panelet bør utføres i forbindelse med årsmøtet.

Mønstringsplass ved brannalarm må avtales.

Lokalet Malvik Samfunnshus er bestilt.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Helge Pettersen
Styremedlem, Arve Hermstad
Styremedlem, Ann Beate Damhaug
Varamedlem, Olav Kvam
Varamedlem, Marte Ramberg Grongstad

Styrets arbeid i siste periode

En årsmelding er en frivillig rapport som styret kan velge å utarbeide. Den gir en oversikt over styrets arbeid og aktiviteter gjennom året.

- Styrets arbeid: Antall styremøter, I perioden hadde vi 10 styremøter og en rekke saker. Mest tid har vi brukt på saken mot GK for å få refundert noe av den mere energien vi har brukt på oppvarmeing av sameiet. Først i disse dager er denne saken avsluttet, da vi ble enige om en omforenet utbetaling. Ellers var økonomi en viktig del av styremøtene. med fokus på felleskostnadene.
- En annen fokussak var og er de unødvendige brannalarmene etter at vi fikk en bekymringsmelding i fra TBR.
- Oneco AS har nå foretatt en revisjon og utbedring av brannalarmanlegget.
- Vi har utarbeidet et eget HMS system etter mal i fra et annet sameie.
- Det har ikke vært utført noe store vedlikeholds prosjekter.
- Sosiale arrangementer: Informasjon om fellesaktiviteter som dugnader og sosiale sammenkomster.
- Økonomisk situasjon: Økonomien er under kontroll ingen underskudd og vi har en sunn økonomi slik som regnskapet viser.

Styret i Sameiet Konkylien

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Lerkvegen 29

Nabolaget Vikhov - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Vikhammerløkka	3 min
Linje 70, 86, 116	0.2 km
Vikhammer stasjon	12 min
Linje R60, R70, R71	0.9 km
Trondheim S	17 min
Linje F6, F7, R60, R70, R71	15.2 km
Trondheim Værnes	20 min

Skoler

Vikhammer skole (1-10 kl.)	4 min
339 elever, 21 klasser	0.3 km
Vikhammeråsen grendaskole (1-4 kl.)	23 min
68 elever, 4 klasser	1.7 km
Saksvik skole (1-7 kl.)	4 min
282 elever, 18 klasser	2.3 km
Vikhammer ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
290 elever, 22 klasser	0.4 km
Malvik videregående skole	9 min
400 elever	0.7 km

«Fantastisk utsikt, kort vei til det meste ;-))»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

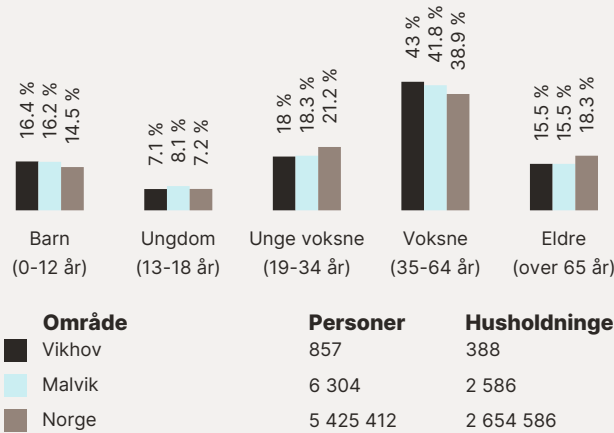


Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100



Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Vikhammer barnehage (0-5 år)	5 min
102 barn	0.4 km
Vikhammeråsen barnehage (1-5 år)	23 min
44 barn	1.7 km
Planetringen barnehage (1-5 år)	25 min
64 barn	1.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Vikhammer	8 min
Coop Extra Vikhammer	9 min
Post i butikk	0.8 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Trafikk

Lite trafikk 89/100

Sport

- 

Viksletta stadion

Fotball, friidrett

5 min

0.3 km
- 

Malvikhallen

Aktivitetshall

7 min

0.5 km
- 

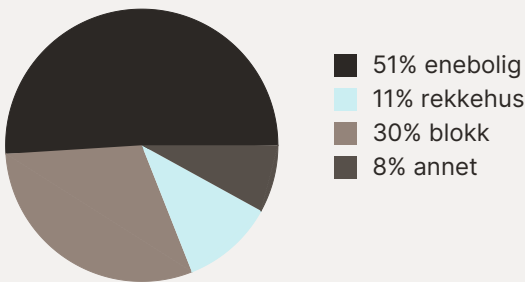
Fitnesspoint Malvik

7 min
- 

Sport og Trim

23 min

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

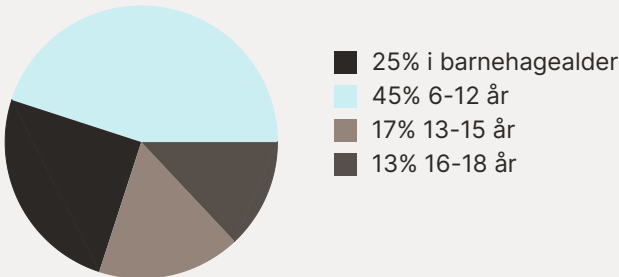
Malvik senter

12 min
- 

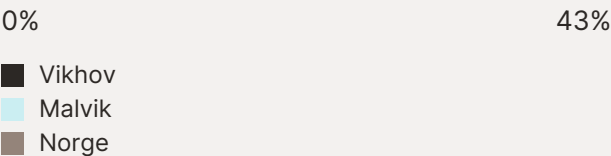
Apotek 1 Malvik

9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

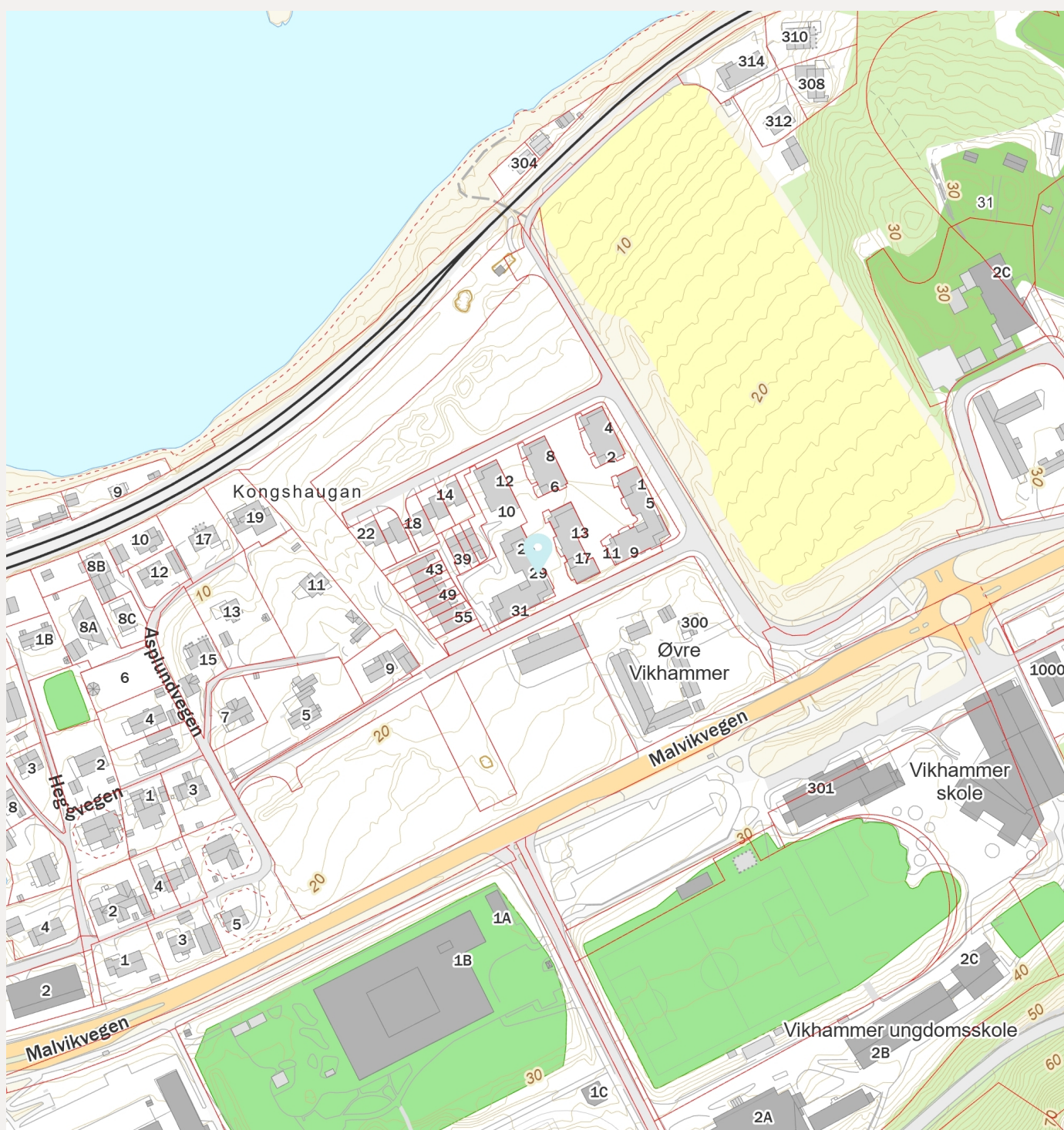
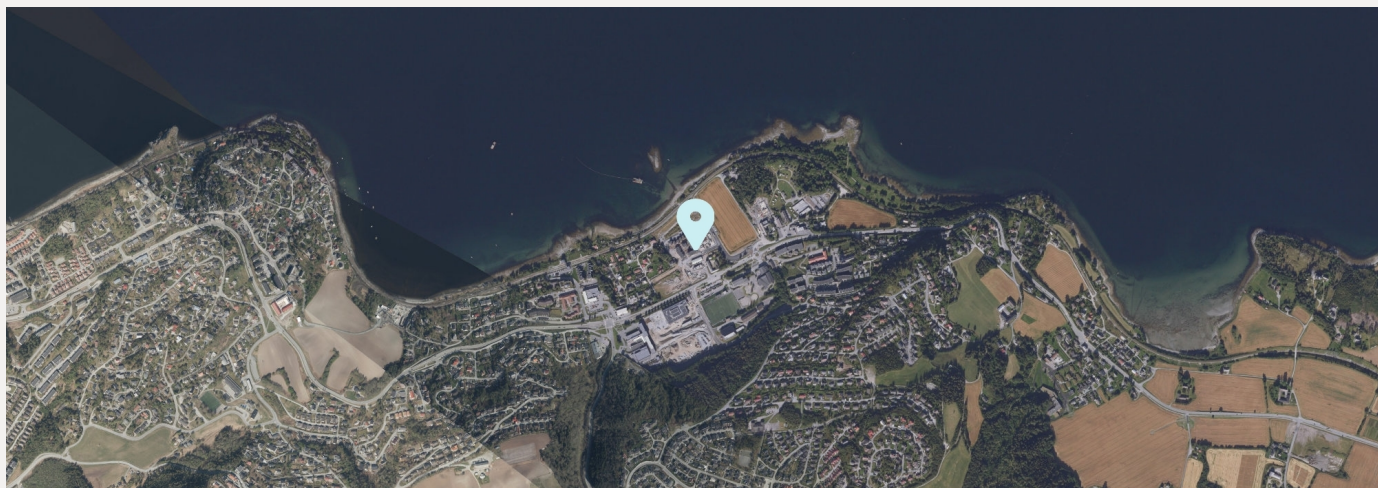


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Vedtekter
for
Sameiet Konkylie

(org. nr. 929746570)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Konkylie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra 16.11.21.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 51 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen 4, bnr. 205 i Malvik kommune. Næringsseksjonen består av 54 parkeringsplasser.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Fastsettelse av sameiebrøken bygger på seksjonenes bruksareal fratrukket evt. tilleggsarealer og balkonger, oppmålt fra tegning. Sameiebrøken kan avvike fra faktisk areal og kan ikke legges til grunn for arealberegning.

Alle seksjoner eier en andel i velforening som opprettes for brøyting og interne veger og en andel i Realsameiet Vikhammerstrand Fellesarealer.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt.

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

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, slik beskrevet i eierseksjonsloven § 23.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesareal og balkong/terrasse, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, fastmontert lys, boblebad, markise mv.

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

(6) Seksjonseier kan med forhåndssamtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av beboers nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

3-2 Ordensregler

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

4. PARKERING

4-1 Sameiets parkeringsplasser og boder

Parkeringskjelleren inngår i seksjon 37. Det henvises til bruksrettsplan for parkeringsplasser som vedlegg til vedtektene. Utbygger har rett til å selge eller leie ut usolgte boder/ p-plasser til kommende byggetrinn innenfor Vikhammerstrand Boligområde.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplasser og boder ligger i eget realsameie i snr. 37.

Parkeringsplassen kan selges sammen med hoveddelen eller til andre seksjonseiere i sameiet. Boden skal følge hoveddelen ved salg.

Utleie av parkeringsplassen kan bare skje til andre eiere eller beboere i sameiet. Styret kan fastsette bruksreglement for bruk av parkeringskjeller.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av parkeringskjeller.

4-4 Kostnader

Kostnader til drift og vedlikehold av parkeringskjeller fordeles mellom seksjonseiere eller andre som disponerer parkeringsplass med like stor del per plass, og i forhold til det antall plasser som disponeres.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

En seksjonseier som har rett til å parkere på sameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Sameiet disponerer parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne. Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt seksjonseiere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse seksjonseierne har krav på å disponere tilrettelagt plass mot bytte av egen parkeringsplass. Retten til å bruke en tilrettelagt plass er midlertidig og varer kun så lenge seksjonseier har et dokumentert behov. Styret kan fastsette tildelingskriterier for tilrettelagte plasser. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

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

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

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

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

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

(10) For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes, skal den som er erstatningsansvarlig betale egenandelen. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

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

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

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

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

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

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

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6-1 Felleskostnader og fordelingsnøkkel

(1) Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med unntak av kostnader knyttet til kabel-tv/internett, kontingent realsameier/velforening som fordeles likt pr. seksjon. Kostnader knyttet til parkeringskjeller fordeles i henhold til punkt 4-4.

Kostnader knyttet til fjernvarme/varmtvann fordeles etter forbruk. Avregning av forbruket skjer 1 gang pr. år eller ved eierskifte.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Denne regelen kommer i hovedsak til anvendelse når nye tiltak i regi av sameiet medfører nye kostnader.

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i sameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen (e) i den utstrekning det er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

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

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges.

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Taushetsplikt

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

8-7 Styrets representasjonsadgang

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

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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