

# Sandmarkvegen 1 D



## Innhold

5

Velkommen til Sandmarkvegen 1 D

---

6

Nøkkelinformasjon

---

16

Plantegninger

---

20

Eiendommen

---

27

Tekniske dokumenter



Velkommen til

# Sandmarkvegen 1 D

**Nyoppført og innflytningsklar familiebolig | Flott utsikt og gode solforhold | 4 sov | 2 bad + vaskerom | Sentralt**

Velkommen til Sandmarkvegen 1 D! En pen og moderne familiebolig med god standard og sentral beliggenhet. Boligen ligger fint til med flott utsikt og gode solforhold.

Av kvaliteter kan man nevne:

- Barnevennlig og attraktiv beliggenhet
- Nyoppført og innflytningsklar
- 4 gode soverom
- 2 bad + vaskerom
- Mulighet for vedfyring
- Carport
- Gulvvarme i hele hovedplan med stue/kjøkken
- Stor stue med god plass til flere sittegrupper
- Pent og moderne kjøkken
- Asfaltert gårdsplass
- Sentral, men tilbaketrukket beliggenhet - Ingen gjennomgangstrafikk
- Kort vei til skole og flere barnehager
- Rema 1000 og KIWI ligger innen gangavstand fra boligen
- Gangavstand til idrettsplass og svømmehall
- Lave omkostninger ved kjøp av nybygg

## Sandmarkvegen 1 D

Prisantydning	7 290 000
Omkostninger	16 440
Totalpris	7 306 440
Fellesutgifter	1 744 pr. mnd.
Bruksareal	140 m <sup>2</sup>
BRA-i	140 m <sup>2</sup>
TBA	16 m <sup>2</sup>
Soverom	4
Boligtype	Rekkehus
Eieform	Eierseksjon
Tomteareal	1 997 m <sup>2</sup>
Byggeår	2026





# Kontakt vår megler

Nylander &Partners



**Jonas Sønnestyn**

Eiendomsmegler

975 16 102

jonas.sonnestyn@nylanderpartners.  
no

**& NYLANDER  
PARTNERS**

Gryta 2 B, 7010 Trondheim









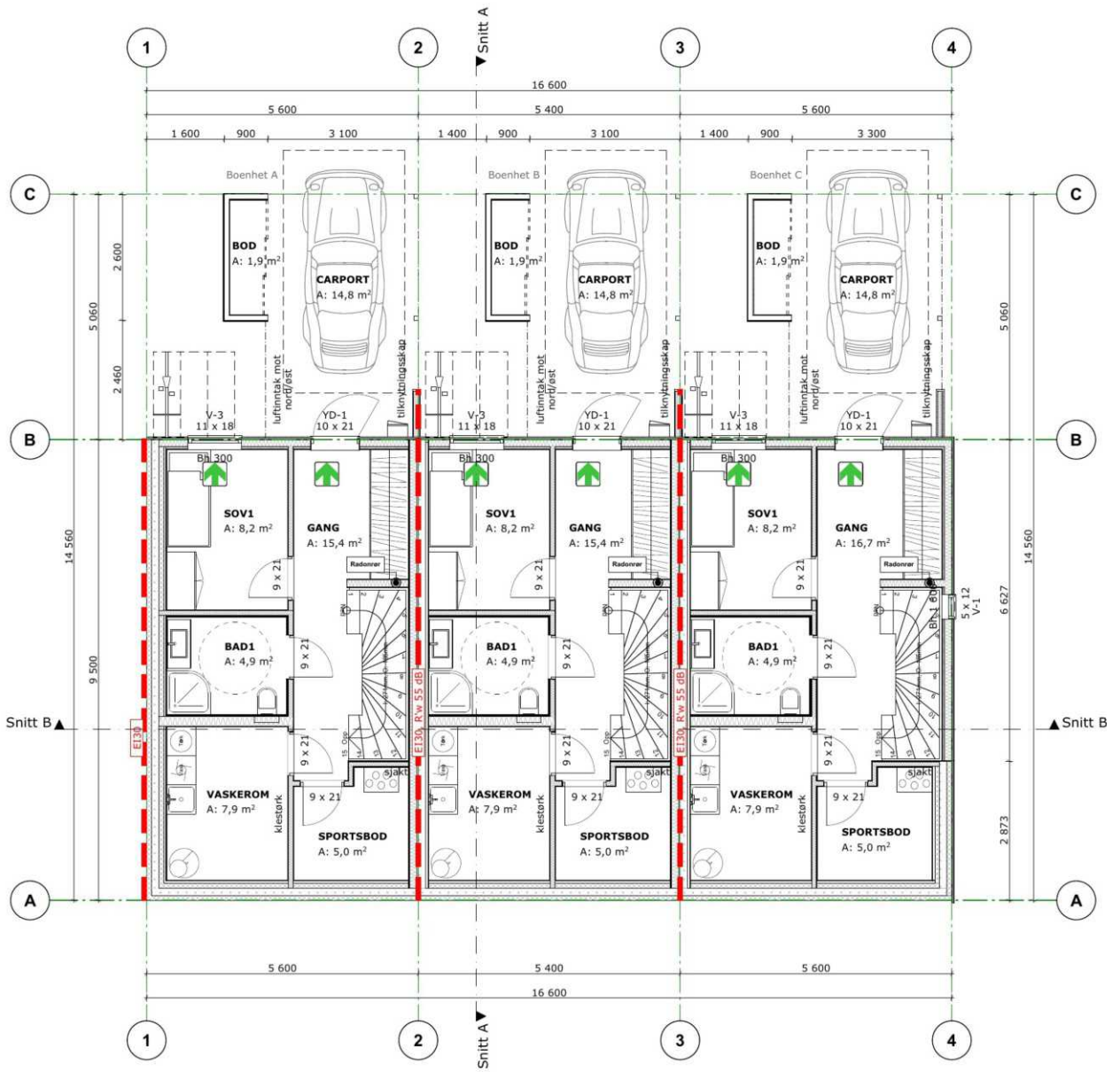






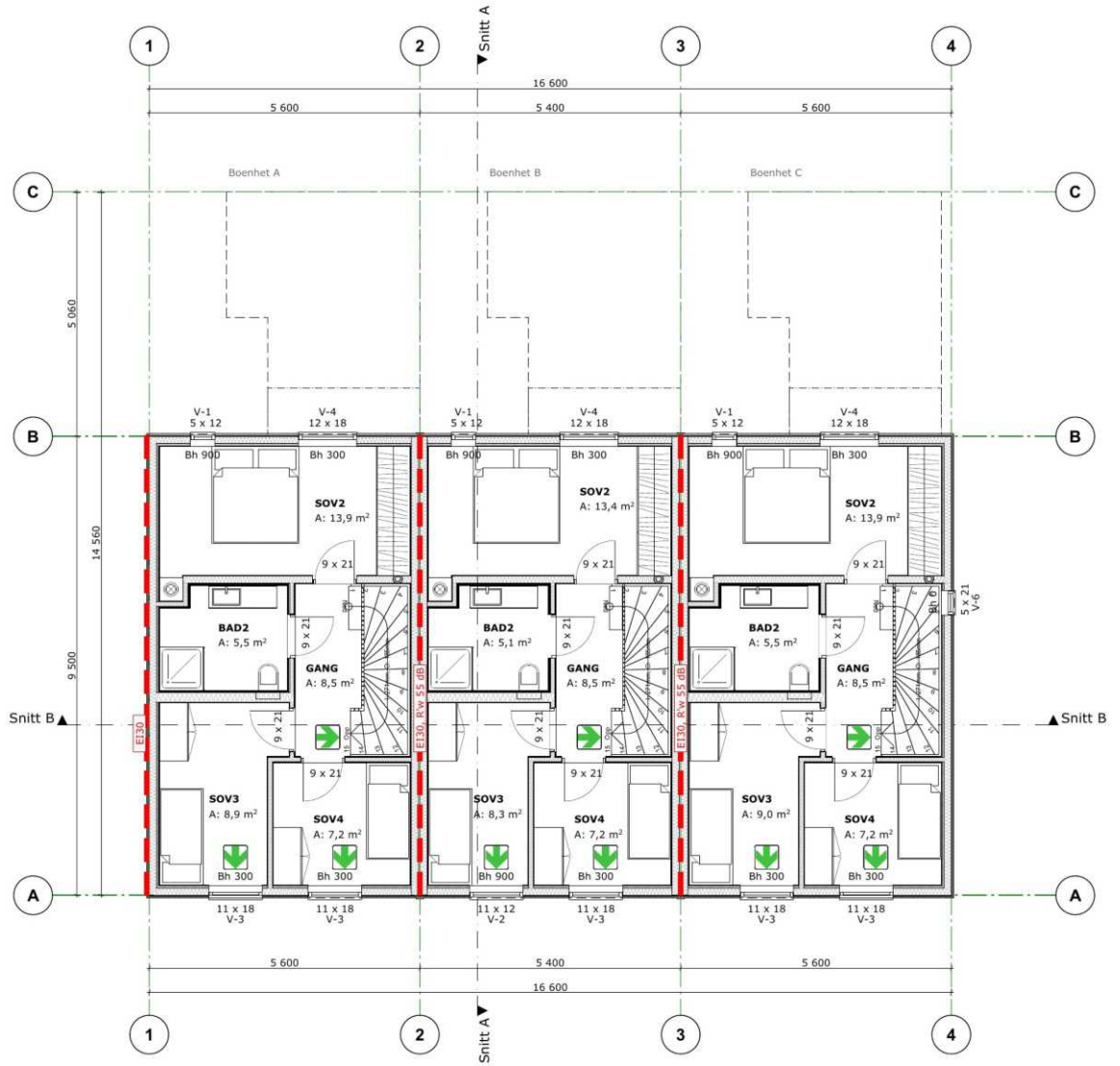


# Plantegning





ten201717-0770/Arkitektur/Flarkiv/Archicad/17-0770 Rettighet BKS1.pln



# Eiendommen

# Om boligen

## Arealer

Totalt bruksareal: 140,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 140,0 m<sup>2</sup>

Arealet er fordelt på:

1. etasje: BRA-i 45 kvm
2. etasje: BRA-i 47 kvm
3. etasje: BRA-i 47 kvm

Det er ikke gjennomført arealoppmåling av boligen, arealene er hentet fra prosjektets salgsoppgave og kan derfor avvike fra reelle arealmål.

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 16,0 m<sup>2</sup>

BRA-i: Internt bruksareal.

## Beliggenhet

Boligen ligger i et nytt tun, i et allerede etablert felt sentralt i Hommelvik. Her bor man i et rolig og tilbaketrukket område, men samtidig har man kort vei til alle fasiliteter i Hommelvik. Det er blant annet 2 nye dagligvarebutikker i Kiwi og Rema 1000 kun noen hundre meter unna. Det er også kort gangvei til Hommelvik sentrum, idrettsanlegg og skole.

Gode tog- og bussforbindelser både nordover med blant annet Værnes Flyplass bare noen minutter unna og sørover mot Trondheim.

## Innhold

Gang/entre, bod, vaskerom, 2 bad, 4 soverom og stue. Carport.

## Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

## Parkering

Parkering i egen carport iht sameiets vedtekter.

## Selgers egenerklæringsskjema

Selger har ikke fylt ut egenerklæringsskjema.

## Byggemåte

Vinduer er fabrikkmalte i sort utførelse med 3-lags glass. Yttervegger oppføres i tradisjonelt bindingsverk og isoleres i henhold til gjeldende krav. Takkonstruksjonen, inkludert dragere og bærebjelker, dimensjoneres etter forskrifter og lokale snøforhold, og er tekket med asfalt, mens beslag, takrenner og nedløp er i sort stål.

Byggemåte er hentet fra byggebeskrivelsen til prosjektet.

## Tomt

Felles eiet tomt for sameiet.

1997,00 kvm iht matrikkelutskrift.

## Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 12.02.2026.

Midlertidig brukstillatelse gjelder for To rekkehus, carport og tilhørende utomhusarealer.

Følgende ble anmerket for at ferdigattest skulle kunne utstedes:

- Dokumentasjon på måling av radonkonsentrasjonen.

Det er ikke søkt om ferdigattest.

Hvor ferdigattest ikke er innhentet for saker etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Offentlig myndighet kan i disse tilfeller vurdere ulovlighetsoppfølging, for å få brakt byggetiltakene i samsvar med godkjent søknad/lovens krav.

## Adgang til utleie

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24 og sameiets vedtekter. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Boligen kan fritt leies ut utover dette.

## Oppvarming / energiforbruk

Varmekabler i VF/gang, bad, vaskerom og WC.

Det leveres 1stk varmeovn med termostat i stue og kjøkken.

Det er installert pipeløp, det er derfor mulighet for å installere vedovn.

# Økonomi

## Beregnet totalpris

Prisantydning kr 7 290 000,-

I tillegg til prisantydning, påløper følgende omkostninger:

15 350,00,- (Dokumentavgift)  
545,00,- (Tinglysing skjøte)  
545,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)  
16 500,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)  
2 800,00,- (HELP Boligkjøperforsikring +  
Advokatforsikring for Boligeiere)

---

7 325 740,- Totalpris inkl. omkostninger

---

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon. P.t. er tomteverdien antatt å være NOK 250 000,-. Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet.

Det ovenstående forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

## Felleskostnader

Kr. 1 744,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

- Drift: kr 1 345,-
- Kabel-TV/ Brebånd: kr 399,-

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

## Kommunale avgifter

Det gjøres oppmerksom på at kommunen ikke har noen reelle erfaringstall for vann/avløpsforbruk, da boligen ikke har vært tatt i bruk.

Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Kjøper må forvente å motta faktura basert på eget forbruk.

## Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 0,00.  
Sekundær formuesverdi kr. 0,00.  
Gjeldende for ligningsåret .

Opgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

## Offentlige forhold

### Sameiet

Sameiet Sandmarkvegen  
Sameiet består av 8 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 140 / 975.

### Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett.

Det praktiseres ikke styregodkjennelse.

### Forsikring

Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring med polisenr. SP7473870.

### Regnskap

Budsjett for år 1 viser:  
Inntekter: kr 272 304,-  
Kostnader: kr 152 304,-  
Årsresultat: kr 120 000,-

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

## Vedtekter og husordensregler

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

- Den enkelte sameier står fritt til å selge sin seksjon til den han eller hun måtte ønske.
- Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.
- Eier av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter. Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlige regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.
- Eierne har den fulle råderett slik at eierandelen kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte.
- Boligen kan fritt leies ut. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtektene kan dog ikke skille fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.
- Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.
- Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes og arbeidene igangsettes. Hvis Det søkes om endringer som har vesentlig betydning for de øvrige sameierne skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.
- Det må også søkes styregodkjennelse for forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som f.eks. tv-antenn/parabol, varmepumpe, markiser, platter, levegger, maling e.l.
- En seksjonseier kan Med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. styret kan bare nekte å samtykke dersom Det foreligger en saklig grunn.
- Sameiet må i sine vedtekter, gjennom en bytteordning eller på annen måte, sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer Med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse. en seksjonseier Med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren Med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

## Regulering

Eiendommen er regulert til bla. boligformål og lekeplass.

Reguleringsplan for Sandmarkvegen 1, med PlanID 201902, vedtatt 28.03.2019, er gjeldende.

Eiendommen ligger i et område som iht kommuneplanens arealdel er avsatt til boligbebyggelse.

Plankart med reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkanlegg. Privat vei frem til eiendomsgrense som vedlikeholdes av brukerne, det kan påløpe kostnader tilknyttet dette.

## Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Dnr. 194976, tgl. 19.02.2026 - Seksjonering  
SNR: 3  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 140 / 975

Dnr. 1081, tgl. 18.02.1955 - Bestemmelse om gjerde  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

## Diverse

### Løsøre og tilbehør

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

### **Overtagelse**

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept.

Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

### **Om salgsoppgaven**

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygnings sakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring. Kjøper gjøres oppmerksom på den særskilte risiko ved ev mangelskrav, ettersom selger ikke har tegnet boligselgerforsikring.

### **Boligkjøperforsikring**

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

## **Kjøpsvilkår**

### **Budgivning**

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside.

Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivers finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

### **Lov om hvitvasking**

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt.

Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

### **Salgsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruks slitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

### **Garanti**

I henhold til avhendingsloven § 2-11, Garanti for oppfylling av avtalen, vil salg av nyoppført bolig som er solgt innen 6 måneder etter ferdigstillelse av boligen, utløse at selger plikter å stille garanti i samsvar med bustadoppføringslova § 12, dette såfremt salg er i ledd med næringsvirksomhet og kjøperen er forbruker.

For avtaler som omfatter rett til grunn jfr bustadoppføringslova §1 første ledd bokstav b, skal garantien gjelder fram til 5 år etter overtakelse og dekke en sum som minst svarer for 5 % av vederlaget. For krav som blir gjort gjeldende før overtakelse kan, vil garantisummen være 3 % av vederlaget.

### **Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)**

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

## **Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)**

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

## **Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører, energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Nylander & Partners, Trondheim Sentrum sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

## **Finansiering**

Nylander & Partners AS samarbeider med Selbu Sparebank som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt. Nylander & Partners mottar ikke godtgjørelse for dette.

## **Behandling av personopplysninger**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

# Om oppdraget

## **Eier**

Eier er Terje Sollihaug.

## **Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**

Eiendommens adresse er Sandmarkvegen 1 D. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 57, bnr. 127, snr. 3 i Malvik. Sameiebrøk: 140 / 975

Vårt oppdragsnummer er 1260146.

## **Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler**

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Fastpris 50 000 inkl. mva

Oppgjørsgebyr: 7 390,00  
Digitale oppdragstjenester: 2 490,00  
Markedspakke Standard: 17 900,00  
Tilretteleggingsgebyr: 18 750,00  
Utleggsgebyr pr. stk: 890,00

Vederlag er summert til kr. 97 420,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Foto 3 450,00  
Kommunal informasjon 3 000,00  
Tinglysingsgebyr sikring 545,00  
Tinglyste erklæringer pr. stk. 300,00

Utlegg er summert til kr. 7 295,-.

Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling. Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 104 715,-.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Jonas Sønnestyn / +47 97 51 61 02 / jonas.sonnestyn@nylanderpartners.no.

Oppdragstakers forretningsadresse er Gryta 2 B, 7010 TRONDHEIM. Org. nr. 990732809.

Prod. dato: 05.06.2026

# Tekniske dokumenter

## Sandmarkvegen 1D

Nabolaget Solbakken - vurdert av 29 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



### Offentlig transport

Smeplassen	4 min
Linje 70, 86, 116, 430	0.4 km
Hommelvik stasjon	16 min
Linje R60, R70, R71	1.4 km
Trondheim Værnes	10 min
Trondheim S	25 min
Linje F6, F7, R60, R70, R71	25.4 km

### Skoler

Hommelvik skole (1-7 kl.)	9 min
328 elever, 20 klasser	0.8 km
Hommelvik ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min
315 elever, 22 klasser	1.3 km
Ole Vig videregående skole	14 min
82 klasser	11.5 km
Malvik videregående skole	14 min
400 elever	14.3 km

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 93/100

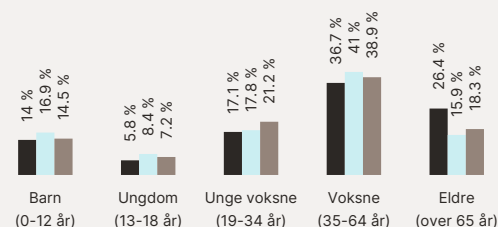


Naboskapet  
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene  
Bra 68/100

### Aldersfordeling



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

### Barnehager

Sandfjæra barnehage (1-5 år)	11 min
104 barn	1 km
Espira Muruvik barnehage (0-5 år)	5 min
67 barn	2.8 km
Sveberg barnehage (1-5 år)	7 min
61 barn	6.4 km


### Dagligvare

Kiwi Hommelvik	6 min
PostNord	0.6 km
Rema 1000 Hommelvik	7 min
PostNord	0.7 km





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


## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss



 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 91/100


 Støynivået  
Lite støynivå 90/100



 Trafikk  
Lite trafikk 87/100

## Sport

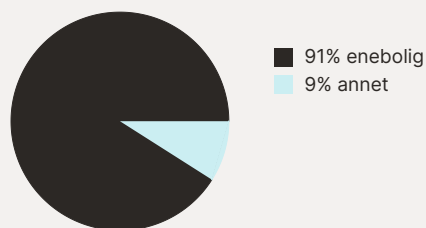
 Øya idrettsanlegg 12 min   
Fotball, friidrett 1.1 km

 Hommelvik u.skole - gymsal 16 min   
Aktivitetshall 1.4 km

 Fitnesspoint Hommelvik 11 min 

 Push Treningssenter Sveberg 7 min 

## Boligmasse







«Store tomter, skog, nydelig natur.»

Sitat fra en lokalkjent

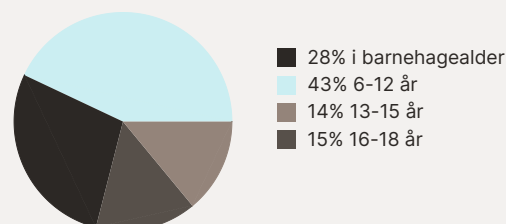
“

## Varer/Tjenester

 Malvik senter 7 min 

 Boots apotek Malvik senter 7 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

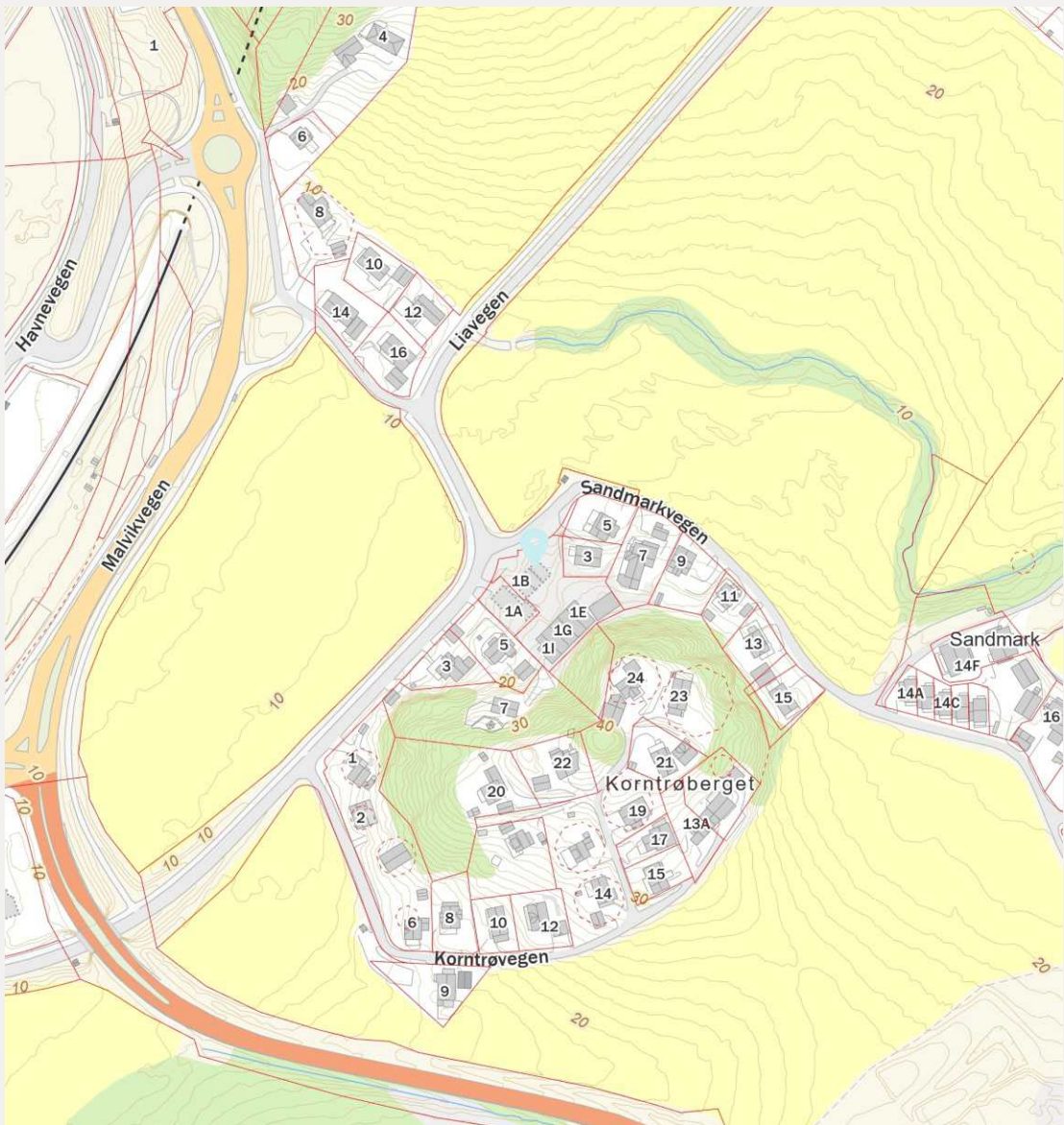
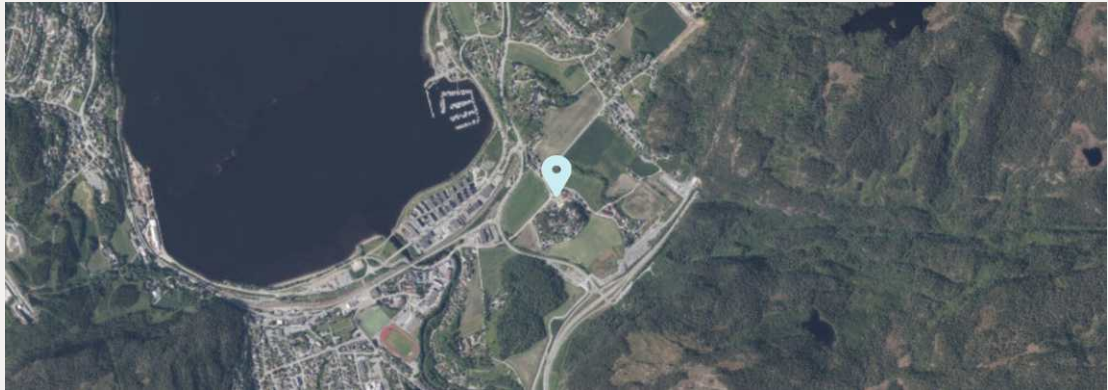
■ Solbakken  
■ Hommelvik  
■ Norge


## Sivilstand

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



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



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

## SAMEIET SANDMARKVEGEN 1B-I

BUDSJETT AR 1 - AR 5

Antall leiligheter:

8

Prisutvikling i %:

2,5

INNTEKTER	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5
Innbetaling startkapital	120 000				
Felleskostnader drift	114 000	116 850	119 771	122 766	125 835
Kabel-TV/Bredbånd	38 304	39 262	40 243	41 249	42 280
Sum inntekter	272 304	156 112	160 014	164 015	168 115
<b>KOSTNADER</b>					
Forretningsførerhonorar	30 000	30 750	31 519	32 307	33 114
Løpende vedlikehold	12 000	12 300	12 608	12 923	13 246
Drifts- og serviceavtaler	30 000	30 750	31 519	32 307	33 114
Bygningsforsikring	28 000	28 700	29 418	30 153	30 907
Fellesstrøm	10 000	10 250	10 506	10 769	11 038
Kabel-TV/Bredbånd	38 304	39 262	40 243	41 249	42 280
Andre driftsutgifter	4 000	4 100	4 203	4 308	4 415
Sum kostnader	152 304	156 112	160 014	164 015	168 115
DRIFTSRESULTAT	120 000	0	0	0	0
<b>ÅRSRESULTAT</b>	120 000	0	0	0	0
Årsresultat	120 000	0	0	0	0
Disponible midler 01.01	0	120 000	120 000	120 000	120 000
Disponible midler 31.12	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000
<b>Antatt endring FK fra 01.01:</b>	<b>0,00</b>	<b>2,50</b>	<b>2,50</b>	<b>2,50</b>	<b>2,50</b>

## BUDSJETTFORUTSETNINGER

**Felleskostnader:**

Driftsbudsjett er forslag og basert på mottatte opplysninger fra megler/utbygger.

Alle felleskostnader er fordelt etter brøk (BRA), foruten Kabel-TV/Bredbånd som fordeles flatt. Vedlagte driftsbudsjett er forslag. Endelig budsjett besluttes av styret.

Startkapital på 15 000kr pr seksjon betales inn ved overtagelse.

Bygningsforsikringspremie er stipulert. Innboforsikring kommer i tillegg, og ordnes av hver enkelt seksjonseier.

Kabel-TV/Bredbånd er estimert til kr. 399,- pr. enhet pr. mnd.

Kommunale avgifter (vann,avløp,eiendomsskatt) og renovasjon er ikke inkludert i felleskostnadene og forutsetter dette blir fakturert den enkelte seksjonseier direkte.

Under drifts- og serviceavtaler er det tatt høyde for avtaler knyttet til vintervedlikehold.

**Endringer i felleskostnadene:**

De fleste postene er satt opp med bakgrunn i erfaringstall og estimat. Det er budsjettet med lik forventet prisutvikling. Endringer i organisering, areal opp mot seksjonering eller uforutsette/større service og vedlikeholdsbehov vil medføre endringer i felleskostnadene. Kontingentene til velforening og realsameie kan også bli endret når disse kommer i drift.

## Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Sandmarkvegen 1 Eierseksjonssameie

Ekstraordinært årsmøte avholdt onsdag 04.03.2026 kl. 18:30.  
Sted: Microsoft Teams (Digitalt)

Til stede fra TOBB: Andreas Grande

Saksbehandling etter følgende dagsorden:

### 1. Konstituering

Til møteleder ble valgt: Andreas Grande

Til sekretær ble valgt: Andreas Grande

Til å undertegne protokollen sammen med møtelederen ble valgt:

Huseyin Taner

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter:

Antall fremmøtte med stemmerett:	5
Antall fremlagte fullmakter:	0
Totalt:	5

Bemerkninger til innkallingen: Ingen.

Årsmøtet erklært lovlig satt.

### 2. Vedtekter for sameiet

Forslag til nye vedtekter for sameiet fulgte som vedlegg til innkallingen.  
Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Vedtak: Ingen endringer.

### 3. Valg av forsikring

**Vedtak: Totalforsikring fra If vedtatt.**

### 4. Valg av styre

Leder for 2 år, ved særskilt valg.

Vedtak:

Huseyin Taner



*This document has been digitally signed using Lime eSign. Original document fingerprint:  
af937870be147236891bde7d3963b5ecf74915b7bd6c45c3e412ef48b8dac9b8*

1 styremedlem for 2 år.

Vedtak:

Tanja Bakken

1 styremedlem for 1 år.

Vedtak:

Jannike Darell

Evt. varamedlemmer for 1 år.

Vedtak:

Maria Johnsen Tilset

---

**Møteleder**

---



*This document has been digitally signed using Lime eSign. Original document fingerprint:  
af937870be147236891bde7d3963b5ecf74915b7bd6c45c3e412ef48b8dac9b8*

# VEDTEKTER

for

## SANDMARKTUNET EIERSEKSJONSSAMEIE

(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

### 1. NAVN

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sandmarktunet Eierseksjonssameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra 19.02.2026.

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 8 boligseksjoner på eiendommen gnr. 57 bnr. 127 i Malvik kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt 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.

Arealer på bakkenivå som naturlig flukter til den enkelte seksjon jf. vedlegg 1, skal brukes og vedlikeholdes særskilt av den enkelte seksjonseier. Arealene kan ikke benyttes av andre på en slik måte at det er til sjenanse for seksjonseier.

### 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**

(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 eller årsmøtet. Dette omfatter bl.a. installasjoner på fellesareal og balkong/terrasse, som montering av parabolantenne, varmepumpe, fastmontert lys, boblebad, markise mv. Styret har rett til å fjerne ulovlige installasjoner for eiers regning.

(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**

Hver seksjon har enerett til egen carport, seksjon 1-3 har carport for sin egen seksjon og seksjon 4-8 har plass i felles carport iht. bruksrettsplan vedlegg 1. I tillegg er det 3 biloppstillingsplasser som er felles.

#### **4-2 Rettslig disposisjonsrett**

Carporter og parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av sameierne i fellesskap. Hver seksjonseier har enerett til bruk av carport. Denne retten kan ikke endres uten samtykke fra den seksjonen som blir berørt.

#### **4-3 Vedlikehold**

Den enkelte sameier er ansvarlig for drift og vedlikehold av carporten.

#### **4-4 Kostnader**

Alle kostnader forbundet med drift og vedlikehold av carporter ligger på den enkelte eier av carporten.

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

En seksjonseier kan anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en carport seksjonen disponerer.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte

### **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 vedlikeholdspunkt omfatter slikt som

- A) inventar, peis
- 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, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- I) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor.

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne

plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

(10) For skader som en seksjonseier er ansvarlig for, skal seksjonseierens innboforsikring benyttes så langt den rekker før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring må benyttes, skal den som har forårsaket skaden 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) 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.

(4) Sameiet kan ved forsømmelse av vedlikeholdsplikten holdes erstatningsansvarlig for økonomisk tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## **6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSEFORM**

### **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 kontingent velforening/realsameie som fordeles likt pr. seksjon. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jfr. lov om eierseksjoner § 29 første ledd.

(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 forhåndsvarsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med reglene eierseksjonsloven § 23. Tilsvarende gjelder ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i sameiet.

### **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 forretningsfører 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**

(1) 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 seksjonseierens 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.

### **8-8 Styrets kommunikasjon med seksjonseierne**

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende skal gis til seksjonseierne, men må sørge for at all kommunikasjon skjer på en betryggende og hensiktsmessig måte. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk.

## **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 seksjonseierens 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 forretningsførerene.

(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 optelling av stemmer på årsmøtet**

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

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

#### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

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

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

#### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

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

#### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**

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

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

#### **9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

### **9-12 Inhabilitet**

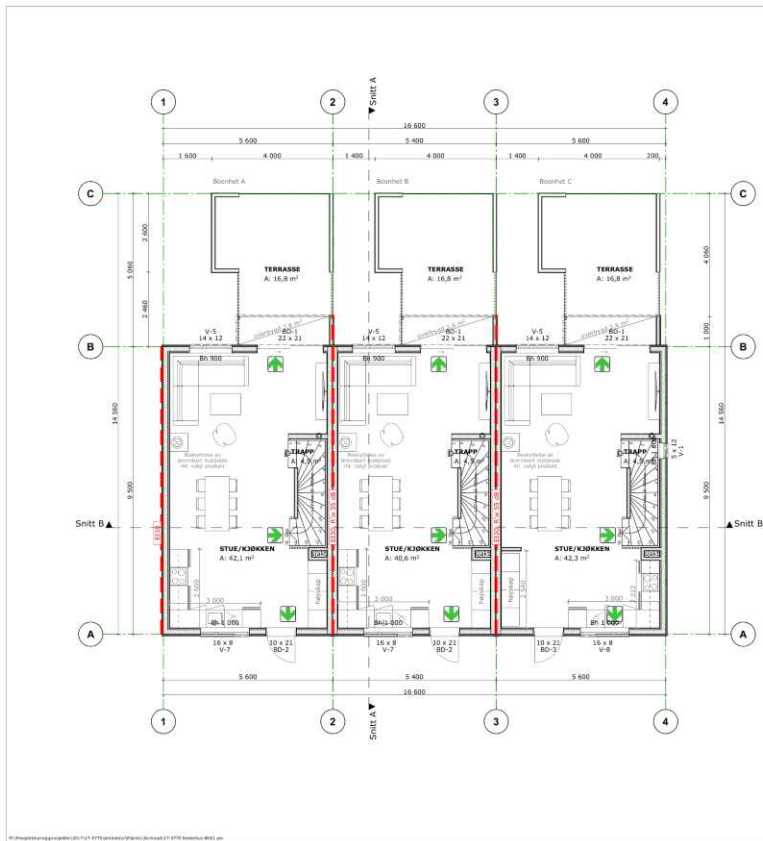
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

### **10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN**

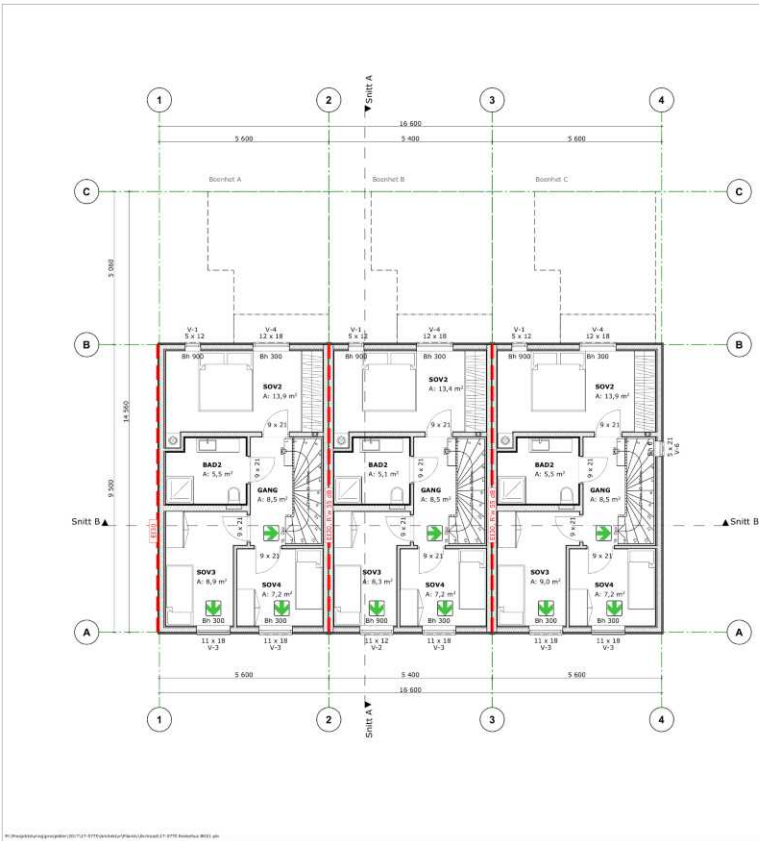
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.



**VEDLEGG E1**

**MERKNADER:**  
**Forbehold:** Det tas forbehold om mulig nedsett furing og/å tekniske feilinger. Anslær er beregnet af fra tegning og er oppgitt til 100/100. Tekniske forhold i bygningssag utføres kan påvirke anslær i mindre grad.  
 Boenhet i anslær skal oppføres med skurten. Kravet gjelder like denno boenhetem oppføres med vannbåren varme. Skurten for skurten forskrevet af vannbåren varme deklær minimum behov for romoppvarming i stuer eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på badene, soverom eller rom som skal holde lavere romtemperatur. Det er ikke krav til vannbåren varmetilførsel for ventileringsen, og det anslær heller ikke oppvarming av varmt vann.  
 Det er beregnet sikkerhetsglass på vinduer/balkonger med trykknappstyre mindre enn 0,8 m i omkmdler der det er angitt terrasseoppvisning. Dette kan fravike fra perspektivet i fultakningen og det kommer fram av der og vridningsplaner vilke vindusfalkninger detter gjelder.  
 Sikkerhetsglass leveres iPK. Plan og byggingen og glassbransjen anbefalinger.  
**Prosjektering iht TEK 17.**

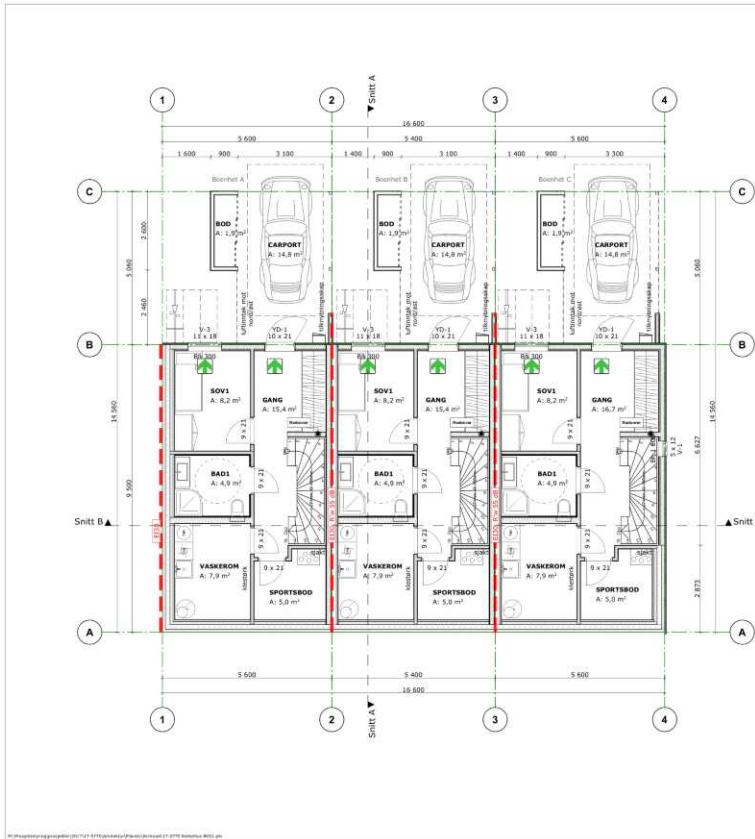
Oppvarmet BBA: 433,9 m <sup>2</sup>	BBA: 215,2 m <sup>2</sup>	VOLUME: 1041 m <sup>3</sup>	ENERGIKRAVET <b>B</b>
BBA UO1 + HO1 + HO2 + CAPPORT + BOD + ÅGA BKA TOTALT: LVL1 = 148,8 + 146,8 + 14,4 + 5,7 + 7,8 m <sup>2</sup> 431,8 m <sup>2</sup>			
BYGGESOMRÅDE: Malvik	OMV/BNR: 57/127	POSTNR: 7550	POSTSTED: Hommelvik
ADRESSE: Sandmarkvegen 1 - BKS1		HØI: +12,83	
TEGNET AV: MMO	MONTROLLERT AV: RGS	DATO: 13.04.21	FORHAT: A3
PROSJEKT: Rekkehus BKS1	PROSJEKTNR.: 17-0770		
TEGNINGEN VISER: Plan HO1	TEGNING NR.: ARK-2-1-02		
STATUS: Byggemelding	MÅLSTOKK: 1:100		
TILTAUSHVER: Midt-Norge Eiendom			
BYGGEFIRMA: <b>NORGESHUS</b> Midt-Norge Eiendom			



**MERKNADER:**  
**Forbehold:** Det tas forbehold om mulig nedsett furing og/eller tekniske løsninger. Ansatte er ansvarlig for byggingen og er oppgitt til. Tekniske forhold i byggingssag utføres kan påvirke arealer i mindre grad.  
 Boenhet i anslutt skal oppføres med skursten. Kravet gjelder like den som boenhet oppføres med vannbåren varme. Skursten for skursten forskrevet av vannbåren varme dekker minimum behov for romoppvarming i stue eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på badet, soverom eller rom som skal holde lavere romtemperatur. Det er ikke krav til vannbåren varmetatler for ventilasjonen, og det anbefales heller ikke oppvarming av varmt tappevann.  
 Det er beregnet sikkerhetsglass på vinduer/balkonger med trykksigeklasse mindre enn 0,8 m omkvalitet der det er angitt trykksigeklasser. Dette kan fravike fra perspektiver i fullskalaen og det kommer fram av det og produsentens trykksigeklasser etter godkjenning.  
 Sikkerhetsglass leveres RWS. Plan og byggingen og glassbrannens arbeidsløst.  
**Prosjekttering iht TEK 17.**

Oppvarmet BRA: 433,9 m <sup>2</sup>	BRA: 215,2 m <sup>2</sup>	VOLUME: 1041 m <sup>3</sup>	ENERGIKRAVET <b>B</b>
BRA UO1 + HO2 + HO3 + CASPORT + HO4 + HO5 VOLUME = 146,8 + 146,8 + 14,4 + 5,7 + 7,8 m <sup>3</sup> = 491,8 m <sup>3</sup>			
BYGGESKJEMAL: Malvik	OMV/BNR: 57/127	POSTNR: 7550	POSTSTED: Hommelvik
ADRESSE: Sandmarkvegen 1 - BKS1		HØI: +12,83	
TEGNET AV: MMO	MONTROLLERT AV: RGS	DATO: 13.04.21	FORHAT: A3
PROSJEKT: Rekkehus BKS1	PROSJEKTNR.: 17-0770		
TEGNINGEN VISER: Plan HO2	TEGNING NR.: ARK-2-1-03		
STATUS: Byggemelding	MÅSTOKK: 1:100		
TILTAUSHVER: Midt-Norge Eiendom			
BYGGEFIRMA: <b>NORGESHUS</b> Midt-Norge Eiendom			

INGENIØR- OG ARKITEKTBYRØ SET NORGESHUS AS, PB 141, 7123 MELNIS, TLF. 72 87 89 90  
 TEIINGEN ER INDSKUTTET ETTER LOV OM OMVARNHETT OG EIER AV BYGGESHUS OG TEIINGEN ER IKKE BENYTET UTEN ÅR TILDELSE.  
 TEIINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEIINGEN.



**MERKNADER:**

**Førbehold:** Det tas forbehold om mulig nedsettning og/eller tekniske foringer. Analyser av beregning av for brukning og er oppgitt til. 102940. Tekniske forhold i bygningssjess utføres kan påvirke arealer i mindre grad.

Borneret i småhus skal oppføres med skursten. Kravet gjelder like den som boeetaten oppføres med vannbåren varme. I tillegg for skursten forbeholdet av vannbåren varme dekker minimum behov for romoppvarming i stue eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på badet, soverom eller rom som skal holde lavere romtemperatur. Det er ikke krav til vannbåren varmetilførsel for ventilasjonen, og det omfatter heller ikke oppvarming av varmt vann.

Det er beregnet sikkerhetsglass på vinduer/balkonger med trykkløst glass mindre enn 0,8 m i omkrets der det er angitt termisikkerhetsklasse. Dette kan fravike fra perspektiv i fullskalaen og det kommer fram av det- og vinduslister på alle vinduspartier i dette godet.

Sikkerhetsglass beregnet iht. Plan og bygningssjess og glassbransjen anbefalinger.

**Prosjektet er i TE 1.7**

Gangegulvet i boenhet skal ha stigning maks 1:15. For avstander >3m kan stigning være 1:12.

Vegg ved ventilasjonsaggregat oppføres med forslipet støvbrett.

Oppvarmet BRA:	BRA:	VOLLIK:	
433,9 m <sup>2</sup>	215,2 m <sup>2</sup>	1041 m <sup>3</sup>	
BRA UO1 = H01 + H02 + CARPORT + BOD + ÅGA			ENERGIKlasse
BRA TOTALT:			<b>B</b>
VOLLIK = 146,8 + 146,8 + 14,4 + 5,7 + 7,8 m <sup>3</sup>			
			431,8 m <sup>3</sup>

BYGGESKJEMMEL:	DNV/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Malvik	57/127	7550	Hommelvik
ADRESSE:	- BKS1		HØI:
Sandmarkvegen 1			+12,83

TEGNET AV:	MONTROLLERT AV:	DATO:	FORHÅL:
MMO	RGS	13.04.21	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Rekkehuss BKS1	17-0770
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:
Plan UO1	ARK-2-1-01
STATUS:	MÅLESTOKK:
Byggemelding	1:100

TEILTAHVER:

Midt-Norge Eiendom

BYGGEFIRMA:

**NORGESHUS**  
Midt-Norge  
Eiendom

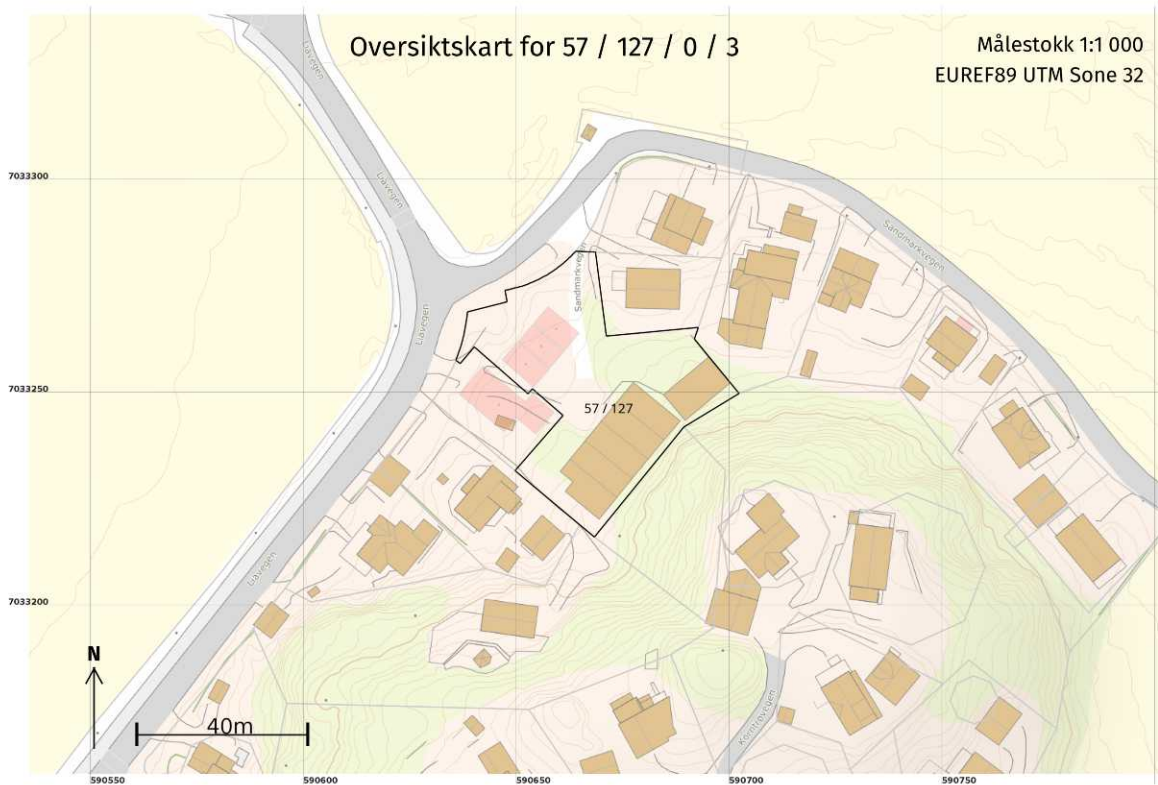
BYGGER: OG ARKITEKTBYRØ: NORGESHUS AS, PB 141, 7123 MELNIS, TLF: 72 87 89 90

TEGNINGEN ER BESKUTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG ER AV NORGESHUS AS. TEKNISKE SKAL, IKKE BENYTTES UTEN ÅR TEILTÆLSE. REV.:

TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEKNING:

Oversigtskart for 57 / 127 / 0 / 3

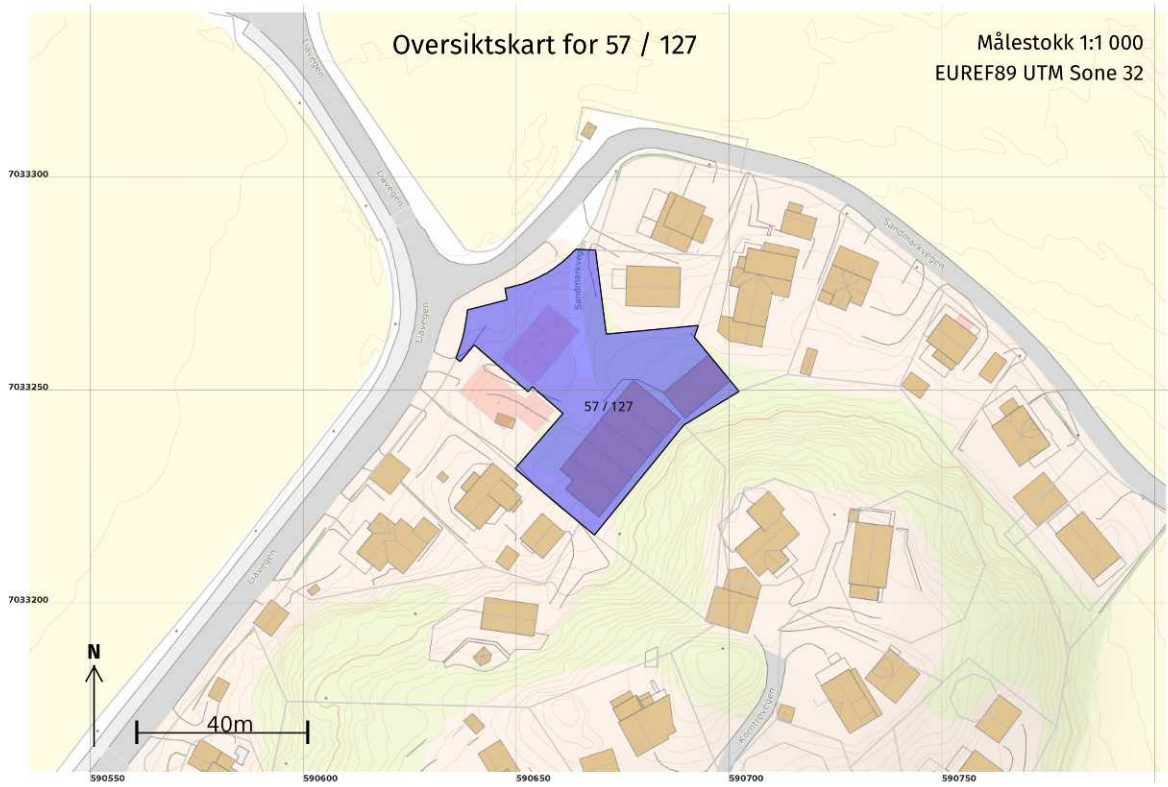
Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 32



26.05.2026 08:26

Matrikelbrev for 5031 - 57 / 127 / 0 / 3

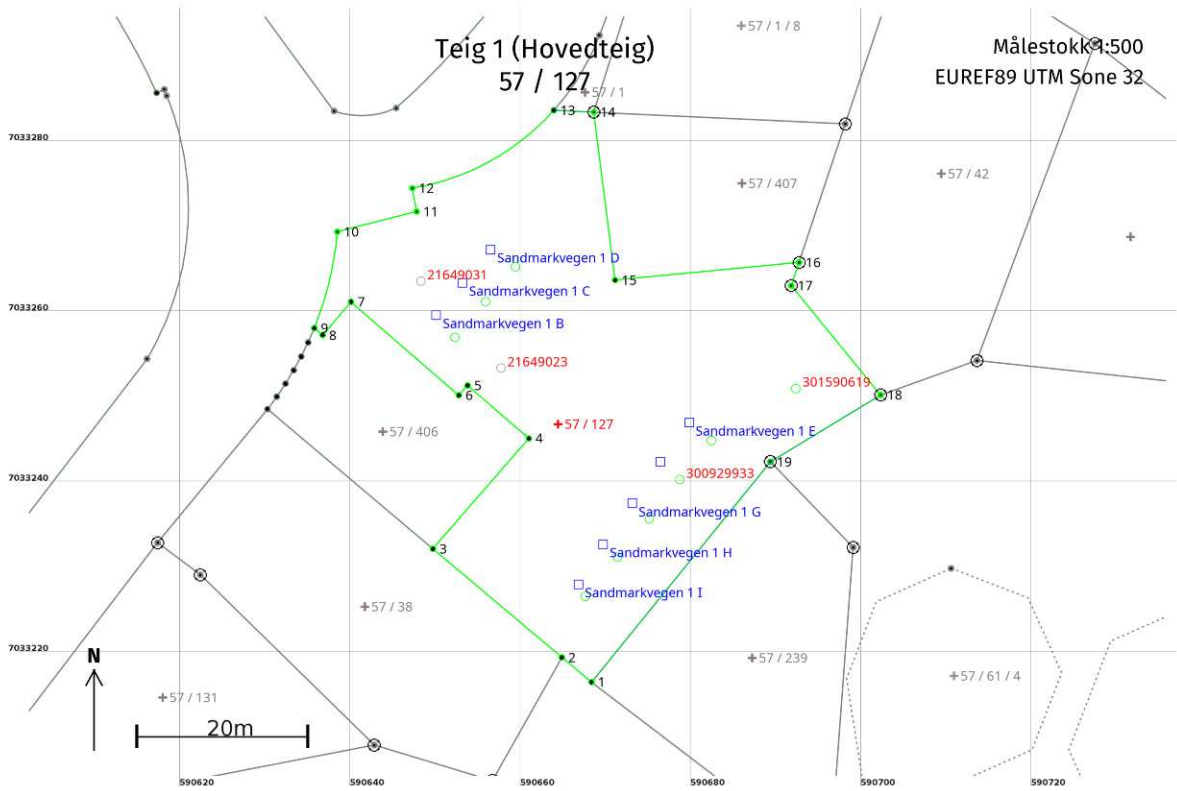
Side 4 av 4



26.05.2026 08:27

Matrikkelbrev for 5031 - 57 / 127

Side 16 av 21



26.05.2026 08:27

Matrikkelbrev for 5031 - 57 / 127

Side 17 av 21



Perspektiv 1 - fugleperspektiv nord



Perspektiv 8 - f. SPA

© Byggeskissebyggemarket AS 2017. Alle rettigheter forbeholdt. 01.09.17. Tegning og illustrasjon 13.10.17

**MERKNADER:**

**Førbehold:** Det tas forbehold om mulig nedsettelse av høyde eller tekniske løsninger. Ansatte er beregnet på 10 personer og er oppgitt på 100000. Tekniske forhold i byggingen skal utføres på pålitelige anlegg i mindre grad.

Boenhet i anlegg skal oppføres med skurteknikk. Kvalitet gjelder ikke dersom boenheten oppføres med vannbåren varme. Skurteknikk for skurteknikk for vannbåren varme dekker minimum behov for romoppvarming i alle eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på badene, soverom eller rom som skal ha lavere romtemperatur. Det er ikke krav til vannbåren varmealternativ for ventilasjonen, og det anbefales heller ikke oppvarming av varmt tappevann.

Det er beregnet sikkerhetsglass på vinduer/balkonger med trykktåleevne mindre enn 0,8 m i områder der det er angitt trykklaster/utslagsklasser. Dette kan fravike fra perspektiv i publiseringen og det kommer fram av det og vinduslisterne hvilke vinduslasterklasser dette gjelder.

Sikkerhetsglass leveres PPG. Plan og byggingen og glassbransjens anbefalinger.

Prosjektering iht TEK 17.

Oppvarmet BBA: m <sup>2</sup>	BBA: m <sup>2</sup>	VOLUME: m <sup>3</sup>	BBA TOTALT: m <sup>2</sup>	ENERGIKRAVET <b>B</b>
BBA K01 + U01 + H01 + H02 + LOFT:				
U01 + H01 + H02 av:				
F-ROR: m <sup>2</sup>	S-ROR: m <sup>2</sup>	Utviklingsnivå: %		

BYGGESOMRÅDE: Malvik	OMV/BNR: 57/127	POSTNR: 7550	POSTSTED: Hommelvik
ADRESSE: Sandmarkvegen 1			HØI: se sit.plan

TEGNET AV: MMO	KONTROLLERT AV: RGS	DATO: 23.04.21	FORHAT: A3
-------------------	------------------------	-------------------	---------------

PROSJEKT: Sandmarkvegen 1	PROSJEKTNR.: 17-0770
------------------------------	-------------------------

TEGNINGEN VISER: Perspektiver	TEGNING NR.: ARK-2-5-01
----------------------------------	----------------------------

STATUS: Byggemelding	MÅLESTOKK:
-------------------------	------------

TELTAKSHAVER: Midt-Norge Eiendom
-------------------------------------

BYGGEFIRMA:

BYGGER: OG ARKITEKTBYRØ: NORGESHUS AS, PB 141, 7123 MELHUS, TLF: 77 87 89 90

TEGNINGEN ER INDSIKTTET ETTER LOV OM OPPHÅRSHETT OG BREV AV NORGESHUS AS. TEKNISSER BREV, BREV BEVILGTE UTEN ÅRE TILTALELSE. TEKNISSER BREV ER SOM ARBEIDSTEGNING.	REV: -
--	-----------



# Reguleringsbestemmelser

Til detaljreguleringsplan for «Sandmarkvegen 1»

PLANID 201902

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 22.05.2020

Dato for siste revisjon av plankart: 28.03.2020

Planen er vedtatt i Kommunestyret den 02.11.2020 som sak 99/20

## §1. PLANENS HENSIKT

---

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boliger med tilhørende utearealer, lekeplass, adkomst og parkering.

### Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 pkt.1)

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
- Garasjeanlegg for bolig (BG)
- Renovasjonsanlegg (BRE)
- Uteoppholdsareal (BUT)
- Lekeplass (BLK)

### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 pkt.2)

- Kjøreveg (SKV)
- Fortau (SF)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)
- Annen veggrunn – grøntareal (SVG)
- Parkering (SPA)
- Parkeringsplasser (SPP)

### Grønnstruktur (PBL § 12-5. pkt. 3)

- Blå/grønnstruktur (BG)

### Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5. pkt. 5)

- Landbruksformål (LL)

### Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Sikringsone – frisikt (H140)
- Faresone – høyspenningsanlegg (H370)

## §2. AVGRENSNING

---

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Norgeshus AS, datert 28.03.2020, i målestokk 1:1000.

### **§3. FELLESBESTEMMELSER**

---

#### **§3.1. Universell utforming**

Lekeplass (f\_BLK) og felles uteoppholdsareal (f\_BUT) skal utformes i henhold til prinsipper om universell utforming, i tråd med byggt teknisk forskrift. Bruk av pollenrike trær og planter, som for eksempel or, bjørk og hassel skal unngås.

#### **§3.2. Vann og avløp**

Bebyggelse skal knyttes til offentlig vann og avløpsnett. Overvann skal fordrøyes lokalt og slippes til lokalt ledningsnett. Tiltak for overvann må dimensjoneres med klimapåslag etter gjeldende VA-norm i Malvik kommune.

#### **§3.3. Støy**

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplansaker, T-1442/2016, skal følges for boliger og felles lekeplass og uteoppholdsarealer. Grenser for støyverdier framgår av tabell 3 i T-1442/2016.

#### **§3.4. Radon**

Bygg beregnet for varig opphold skal ha radonsperre mot grunnen og tilrettelegges for egnet tiltak i byggegrunn som kan aktiveres ved forhøyet konsentrasjon av radon i inneluften. Det gis unntak fra krav om radonsperre dersom det kan dokumenteres at dette er unødvendig for å tilfredsstille forskriftens krav til radonkonsentrasjon i inneluften. Dokumenterte målinger av radonkonsentrasjonen i bygget skal foreligge senest 1 år etter at brukstillatelse eller ferdigattest er gitt

#### **§3.5. Avkjørsler**

Plassering av avkjørsler (vist på plankartet med piler) er veiledende.

#### **§3.6. Byggegrenser**

Alle nye bygg skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Gjerder, lekeapparater samt murer med høyde inntil 1 meter kan plasseres utenfor byggegrensene så lenge de ikke hindrer fri sikt i avkjørsler og langs veinbaner.

#### **§3.7. Teknisk infrastruktur**

Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler. Tekniske traseer skal, der det er mulig, følge vegtraseer.

#### **§3.8. Situasjonsplan**

Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal vises på situasjonsplan selv om bolig og garasje ikke skal bygges samtidig. Eventuelle støttemurer skal være påtegnet situasjonsplan.

I byggesøknad skal fasadetegninger av hus og garasje være påtegnet eksisterende og fremtidig planert terreng. Tegningene skal være målsatt i horisontal- og vertikalplan. På snittegning skal det angis kotehøyde for ferdig gulv på hovedplan og topp bygning.

#### **§3.9. Utomhusplan**

Det skal utarbeides en utomhusplan som skal vise uteoppholdsareal, beplantning, lekeareal og opparbeiding av dette, adkomst, parkering, sykkelparkering og renovasjon.

#### **§3.10. Murer**

Forstøtningsmurer kan oppføres i nabogrense/formålsgrenser og skal oppføres i naturstein. Forstøtningsmurer med høyder over 0,5 skal sikres mot fall ved bruk av gjerder eller lignende.

## §4. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

### §4.1. Bebyggelse og anlegg

#### §4.1.1. Fellesbestemmelser

##### §4.1.1.1 Estetikk

Ny bebyggelse skal tilpasses omkringliggende bebyggelse, samtidig som den skal gis et moderne og nåtidig formspråk. Det skal legges vekt på arkitektonisk kvalitet i utforming, detaljering og materialbruk både for bebyggelse og utomhusanlegg.

Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng.

##### §4.1.1.2 Bebyggelsens utforming

Ny bebyggelse skal vektlegge god bokvalitet med tanke på blant annet estetikk/byggeskikk, lokalklimatiske forhold, solforhold, grønstruktur med mer.

Det skal etterstrebes enhetlig utforming og materialbruk for alle bygninger og bygningsdeler (som for eksempel balkong og rekkverk). Tre skal være hovedmateriale. Det skal opplyses om farge- og materialvalg ved søknad om byggetillatelse.

##### §4.1.1.3 Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet, der hvor byggegrensen ikke fremgår av kart er den sammenfallende med formåls grensen. Bygningene kan plasseres med avstand mindre enn 8 meter dersom byggene skiller med branncellebegrensede bygningsdel.

##### §4.1.1.4 Grad av utnytting og byggehøyder

Område	Maksimum tillatt m <sup>2</sup> -BYA	Maks. gesimshøyde	Maks. mønehøyde	Metode for måling
BFS	155 m <sup>2</sup>	6,5 meter	8,7 meter	Planert terreng
BKS1	230 m <sup>2</sup>	6,6 meter	8,5 meter	Gjennomsnittlig planert terreng
BKS2	370 m <sup>2</sup>	3,5 meter	5,5 meter	Gjennomsnittlig planert terreng
F_BG	111 m <sup>2</sup>	3,5 meter	4,5 meter	Planert terreng

##### §4.1.1.5 Takform

Takform skal være saltak eller flatt tak/pulttak. Ved bruk av flatt tak tilsvarer øvre gesims mønehøyde.

##### §4.1.1.6 Uteoppholdsareal

Minimum uteareal er 50 m<sup>2</sup> per boenhet, i tillegg kommer felles utearealene benevnt f\_BLK og f\_BUT. Dette kan opparbeides både som privat og felles uteoppholdsareal. Alle boenheter skal ha tilgang på privat uteareal i form av balkong, terrasse, takterrasse eller hage.

##### §4.1.1.7 Parkering

Innenfor planområdet skal det etableres 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet for BKS1 og BKS2. Parkeringsarealet (f\_SPA og f\_SPP) er felles for BKS1 og BKS2.

Innenfor planområdet skal det legges til rette for 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet for BFS.

#### §4.1.1.8 Sykkelparkering

Krav til sykkelparkering for utbyggingsområder er som følger:

- 55-100 m<sup>2</sup> BRA = minimum 2 sykkelparkeringsplasser
- Over 100 m<sup>2</sup> BRA = minimum 3 sykkelparkeringsplasser

#### §4.1.2. Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

##### §4.1.2.1 Formål

Innenfor formålet kan det etableres småhusbebyggelse i form av enebolig med tilhørende parkering og uteareal.

##### §4.1.2.2 Garasje/carport

Dobbeltgarasje/carport til enebolig skal plasseres minst 5 meter fra eiendomsgrensen til 57/38. Garasje/carport skal oppføres sammenbygd med bolighuset og kan nyttes som takterrasse.

#### §4.1.3. Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS1 og BKS2)

##### §4.1.3.1 Formål

Innenfor formålet kan det etableres konsentrert småhusbebyggelse i form av kjedede eneboliger eller rekkehus med tilhørende uteareal.

#### §4.1.4. Garasjeanlegg (f BG)

Byggegrensen er sammenfallende med formålsgrensen. Det tillates oppført fem carporter i kjede tilhørende BKS2. Byggegrensene er sammenfallende med formålsgrensene til området. Carportanlegget oppføres med tilknyttede sportsboder og skal tilpasses bebyggelsens form, takform, materialbruk og farge.

#### §4.1.5. Renovasjon (f BRE)

Området f\_BRE skal benyttes til felles renovasjonsløsning for BKS1, BKS2 og BFS. Renovasjon skal løses med felles bunntømte containere.

#### §4.1.6. Uteoppholdareal (f BUT)

Området er felles for BFS, BKS1 og BKS2. f\_BUT skal skjermes mot veg ved hjelp av gjerde/hekk eller lignende. Området skal ha universell utforming.

#### §4.1.7. Lekeplass (f BLK)

f\_BLK er felles for BFS, BKS1 og BKS2 og skal ha universell utforming. Det skal etableres minst én sandkasse, én huske og ett annet lekeapparat, samt 1-2 sittebenker. F\_BLK skal skjermes mot veg ved hjelp av gjerde/hekk eller lignende.

### §4.2. **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

#### §4.2.1. Fellesbestemmelser

Skjæringer og fyllinger skal tilsås og beplantes eller steinsettes med robuste materialer tilpasset omgivelsene og utføres samtidig med veianlegget.

#### §4.2.2. Kjøreveg (o\_SV)

o\_SKV1 og o\_SKV2 er offentlige vegger og skal beholdes med lik linjeføring som i dag med et fast dekke.

f\_SKV3 er adkomstveg til BKS1 og BKS2 og skal opparbeides med en bredde på 4 meter med et fast dekke. F\_SKV4 er adkomstveg til BKS1 og skal opparbeidet med en bredde på 3,5 meter med et fast dekke.

SKV5 er en privat veg og er adkomstveg til BFS, gbnr. 57/38 og gbnr. 57/1/14. SKV5 skal opparbeides med lik stigning som dagens forhold og med en min. bredde på 4 meter. Senterlinjen til SKV4 går i eiendomsgrensen mellom gbnr. 57/38 og gbnr. 57/127.

#### §4.2.3. Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

Annen veggrunn – tekniske anlegg kan benyttes til skjæring/fylling, teknisk infrastruktur, snølagring m.m. I område SVT10 kan det oppføres postkassestativ. Det kan oppføres ikke-sikthindrende beplantning med maks. høyde på 0,8 meter langs SVT6.

#### §4.2.4. Annen veggrunn – grøntareal (f\_SVG)

Annen veggrunn – grøntareal kan benyttes til skjæring/fylling, teknisk infrastruktur, snølagring m.m.

#### §4.2.5. Fortau (o\_SF)

o\_SF skal beholdes som i dag med fast dekke og med en bredde på 3 meter.

#### §4.2.6. Parkering

Området er avsatt til manøvreringsareal for parkering og sykkelparkering. Innenfor området f\_SPA skal det settes av maksimum tre biloppstillingsplasser. Området skal dimensjoneres slik at en brannbil kan stå oppstilt på området. Parkeringslinjene på f\_SPA er veiledende for parkeringsplasser.

På f\_SPP skal det etableres 1 parkeringsplass felles for BKS1 og BKS2 som kan benyttes av beboere og gjester.

### §4.3. **Grønnstruktur**

#### §4.3.1. Blågrønnstruktur (BG)

Området skal fungere som rekreasjonsareal med eksisterende vegetasjon. Området skal ikke opparbeides.

### §4.4. **Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift**

#### §4.4.1. Landbruksformål (LL)

Området er regulert til landbruksformål, og området skal nyttes til bruk eller tiltak som er i samsvar med formålet.

## §5. **HENSYNSSONER**

---

### §5.1. **Sikrings-, støy- og faresoner (§11-8 a)**

#### §5.1.1. Frisikt (H\_140)

Avkjørsel til f\_SKV3 skal ha en frisiktsone på 4x30 meter til o\_SKV2.

Krysset mellom o\_SKV1 og o\_SKV2 skal ha en sikt tilsvarende 20x45 meter og 5 meter som vist på plankartet.

I frisiktsonen skal terrenget holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers nivå.

Detaljreguleringsplan for Sandmarkvegen 1

Planid.: 201902

Side 5 av 7

#### §5.1.2. Høyspenningsanlegg (H 370)

H370 omfatter område for høyspentluftstrekk, med sikringszone 6,5 meter på hver side. Tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 skal godkjennes av nettleverandøren.

### **§6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

---

#### **§6.1. Før igangsettingstillatelse**

##### §6.1.1. Vurdering av grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense, og før det tillates bygging i området/tiltak i grunnen skal det foreligge geoteknisk undersøkelse/vurdering på at den geotekniske stabiliteten for området er tilstrekkelig.

##### §6.1.2. Undersøke forurensing i grunnen

Senest sammen med søknad om oppføring av nye boliger skal det sendes inn grunnundersøkelse/rapport. Dersom området er forurenset må det sendes inn tiltaksplan til kommunen for godkjenning.

##### §6.1.3. Plan for anleggsperioden

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

Anleggsarbeider skal utføres i samsvar med tabell 4 og 5 i retningslinjer for støy (T-1442), og luftkvalitetsgrenser angitt i T-1520. Særlig støyende arbeid skal unngås før klokken 07.00 og etter klokken 19.00.

##### §6.1.4. Vann og avløp

Før det gis igangsettingstillatelse skal det utarbeides en VA-plan som også viser overvannshåndtering. Denne skal godkjennes av Malvik kommune.

##### §6.1.5. Situasjonsplan og utomhusplan

Situasjonsplan og utomhusplan skal utarbeides i forbindelse med byggesak og må godkjennes av Malvik kommune før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet.

##### §6.1.6. Teknisk infrastruktur

Høyspentledning i luftlinje skal gjøres spenningsløst før igangsettingstillatelse gis. Tensio skal kontaktes for godkjenning av arbeidsmetode for bruk av maskiner som gravemaskin/kranbil/betongbil innenfor en radius på 30 meter fra linjenettet.

#### **§6.2. Før brukstillatelse**

##### §6.2.1. Teknisk infrastruktur

Før brukstillatelse skal teknisk infrastruktur (veg, vann, avløp, elektrisitet m.m.) være etablert.

Utbedring av krysset mellom o\_SKV1 (Liavegen) og o\_SKV2 (Sandmarkvegen) skal være ferdig før det gis ferdigstillingstillatelse innenfor planområdet. Med utbedring menes at det skal etableres kantstein langs krysset mot o\_SVT4.

Høyspentledning i luftlinje skal demonteres og fjernes før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gis.

#### §6.2.2. Lekeareal

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet skal lekeplass og felles uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Med ferdig opparbeidet menes at området er ryddet, planert og tilsådd, at lekeapparater/utstyr er montert og at krav i bestemmelse Lekeplass (f\_BLK) er oppfylt. Eventuelt skal denne være ferdig opparbeidet senest påfølgende vekstsesong.



MALVIK  
KOMMUNE

Areal og samfunn, byggesak

Dato:  
Vår referanse:  
Saksbehandler:  
Deres referanse:

12.02.2026  
2024/7982-8  
Tina Veimæl

Norgeshus as  
Per Bortens veg 3  
7223 MELHUS

## Midlertidig brukstillatelse – To rekkehus, carport og tilhørende utomhusarealer

*Eiendom, gnr./bnr.:* 57/127  
*Adresse:* Sandmarkvegen 1, 7550 Hommelvik  
*Tiltak:* To rekkehus, carport og tilhørende utomhusarealer  
*Tillatelse til tiltak:* Saksnr. 2024/7982-3 av 6. mars 2025  
*Tiltakshaver:* SVEAS EIENDOM AS  
*Søker:* NORGESHUS AS  
*Frist for ferdigstillelse:* 29. mai 2026

### Vedtak

Malvik kommune viser til søknad om midlertidig brukstillatelse, som omfatter hele tiltaket.

Søknaden godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 på følgende vilkår:

1. Det må sendes inn dokumentasjon på måling av radonkonsentrasjonen i bygget senest innen 1 år etter at brukstillatelse eller ferdigattest er gitt j.fr § 3.4 i reguleringsplanen.

### Klagerett

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

### Dokumentasjon

Søknad og dokumentasjon mottatt den 9. februar 2026 ligger til grunn for vedtaket.

### Vurdering

<b>Postadresse:</b> Postboks 140, 7551 HOMMELVIK	<b>E-postadresse:</b> postmottak@malvik.kommune.no	<b>Telefon:</b> 73 97 20 00	<b>Org.nummer:</b> 971 035 560
<b>Besøksadresse:</b> Torggata 7	<b>Nettsted:</b> malvik.kommune.no		

Søknaden gjelder midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket, som omfatter to rekkehus, carport og tilhørende utearealer. Søker har redegjort for at vilkår satt i vedtak og reguleringsplanen er oppfylt.

Reguleringsplanens § 6.2.2 viser til at før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet skal lekeplass og felles uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Med ferdig opparbeidet menes at området er ryddet, planert og tilsådd, at lekeapparater/utstyr er montert og at krav i bestemmelse Lekeplass (f\_BLK) er oppfylt. Eventuelt skal denne være ferdig opparbeidet senest påfølgende vekstsesong j.fr § 6.2.2.

I søknaden er det vist til at innstallering av lekeapparat og tilsåing vil bli gjennomført til våren på grunn av kald vinter. Vi har ingen merknader til dette, da bestemmelsen åpner for at dette kan opparbeides påfølgende vekstsesong.

Gjenstartede arbeider frem mot ferdigattest er installering av lekeapparater og tilsåing.

Ansvarlig søker har satt dato for søknad om ferdigattest til den 29. mai 2026. Gjenstående arbeider frem mot ferdigattest skal være ferdigstilt til samme dato.

### **Gebyrer**

Det skal betales gebyrer i samsvar med kommunens gebyrregulativ. Faktura ettersendes.

Med hilsen

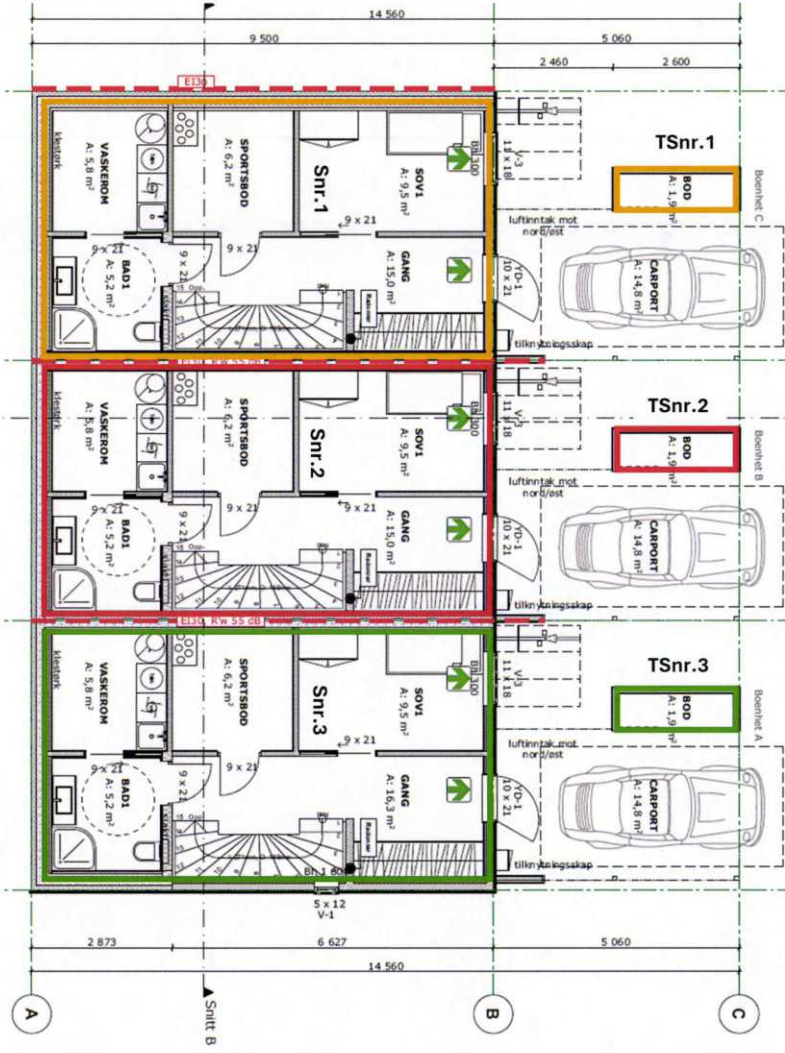
Lena Sagen  
virksomhetsleder

Tina Veimæl  
rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent og kan være uten underskrift.*

Kopi til:  
SVEAS EIENDOM AS

Eierskjsjonering/resskjsjonering  
 Gnr.57 Bnr.127  
 Seksjon nr.: 1 2 3 Underetasje

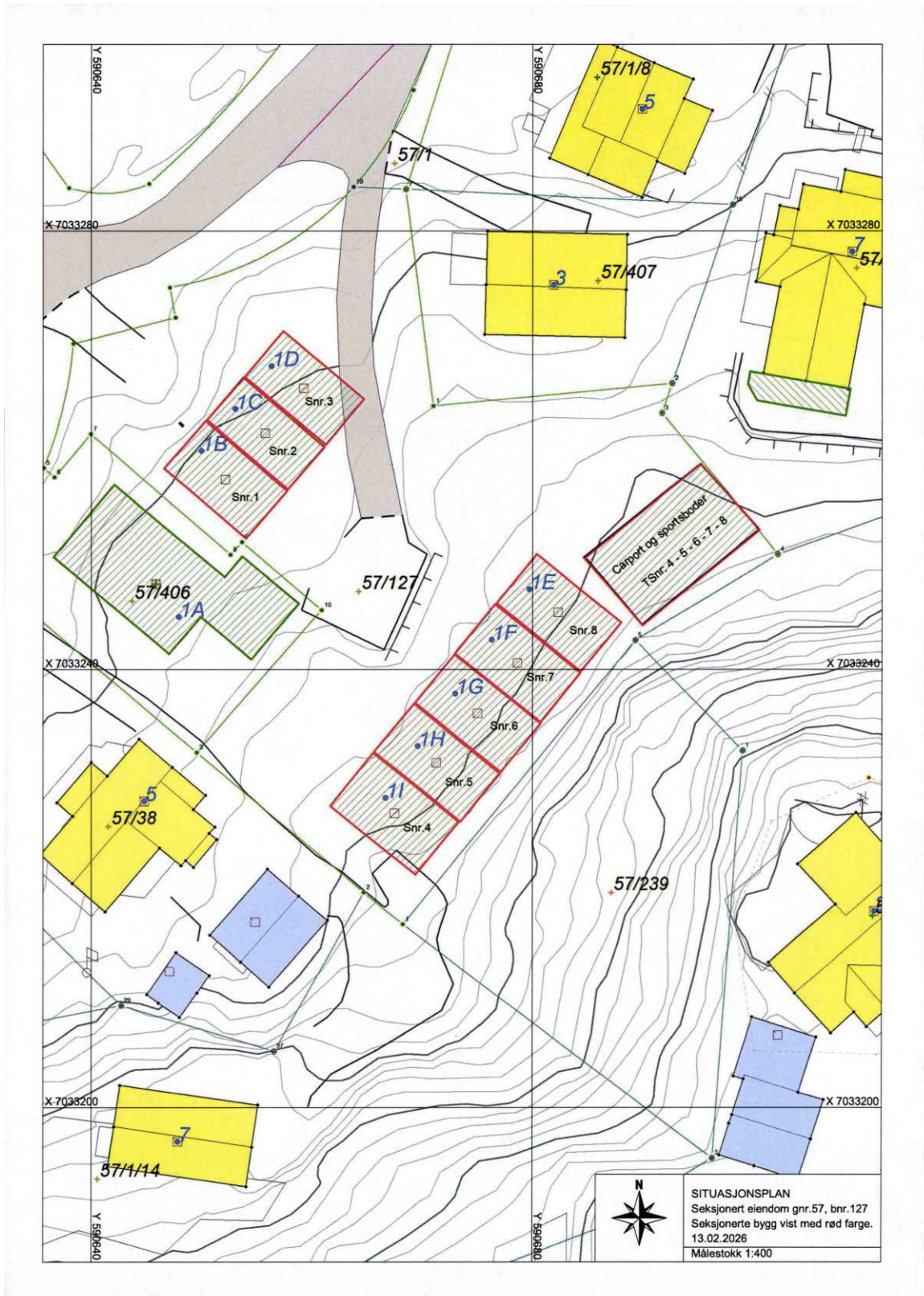


Eierseksjonering/veseksjonering  
Gnr.57 Bnr.127  
Seksjon nr.: 1 2 3  
1. Etasje



Eierseksjonering/reseksjonering  
 Gnr.57 Bnr.127  
 Seksjon nr.: 1 2 3 2. Etasje







## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

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

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

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

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

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



Rett skal være rett. For alle.

## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 500 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 200/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

# Notater

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

**Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.**

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## **GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:**

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettetiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke

sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. 5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## **VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:**

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 1260146

Adresse: Sandmarkvegen 1 D, 7550 Hommelvik

Betegnelse: Gnr. 57, Bnr. 127, Snr. 3, Malvik kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

## BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold  Annet

## FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:  Kontanter  Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

**HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)**



