Lerkvegen 31

NYLANDER & PARTNERS

Innhold

5

Velkommen til Lerkvegen 31

6

Nøkkelinformasjon

16

Eiendommen

24

Tekniske dokumenter



Velkommen til Lerkvegen 31!

Velkommen til

Lerkvegen 31

Svært pen 2-roms selveier (2022) | Stor veranda (12kvm) | Garasjeplass | Vannbåren varme | Lave felleskost.| Heis

En moderne 2- roms leilighet fra 2022 med attraktiv beliggenhet Vikhammer.

Av kvaliteter nevnes:
- Strøken leilighet med TG1 på alle punkter i takstrapport.
- Lys og trivelig stue malt i behagelige farger.
- Vannbåren gulvvarme.
- Lave fellesutgifter.
- Moderne flislagt bad.
- Stor privat balkong og flotte romslige utearealer mellom husene.
- Parkeringsplass i parkeringskjeller.
- Bod i kjeller.
- Fortsatt garanti fra utbygger
- Sjøen som nærmeste nabo, samtidig som butikk, buss, tog, skole, barnehage og andre servicefasiliteter er rett i nærheten.
- Ca. 15 - 20 min fra Trondheim.



Lerkvegen 31

Prisantydning	2 790 000
Omkostninger	70 840
Totalpris	2 860 840

Fellesutgifter	2 152 pr. mnd.
Bruksareal	44 m²
BRA-i	44 m²
TBA	12 m²
Soverom	1
Etasje	1
Boligtype	Leilighet
Eieform	Eierseksjon
Tomteareal	1 978 m²
Byggeår	2022





Kontakt vår megler

Nylander &Partners, Trondheim Sentrum



Jahn Dalheim

Eiendomsmegler

928 06 258

jahn.dalheim@nylanderpartners.no

& NYLANDER PARTNERS

Gryta 2 B, 7010 Trondheim




LA BOTANIQUE














Chloé
Chloé
Chloé





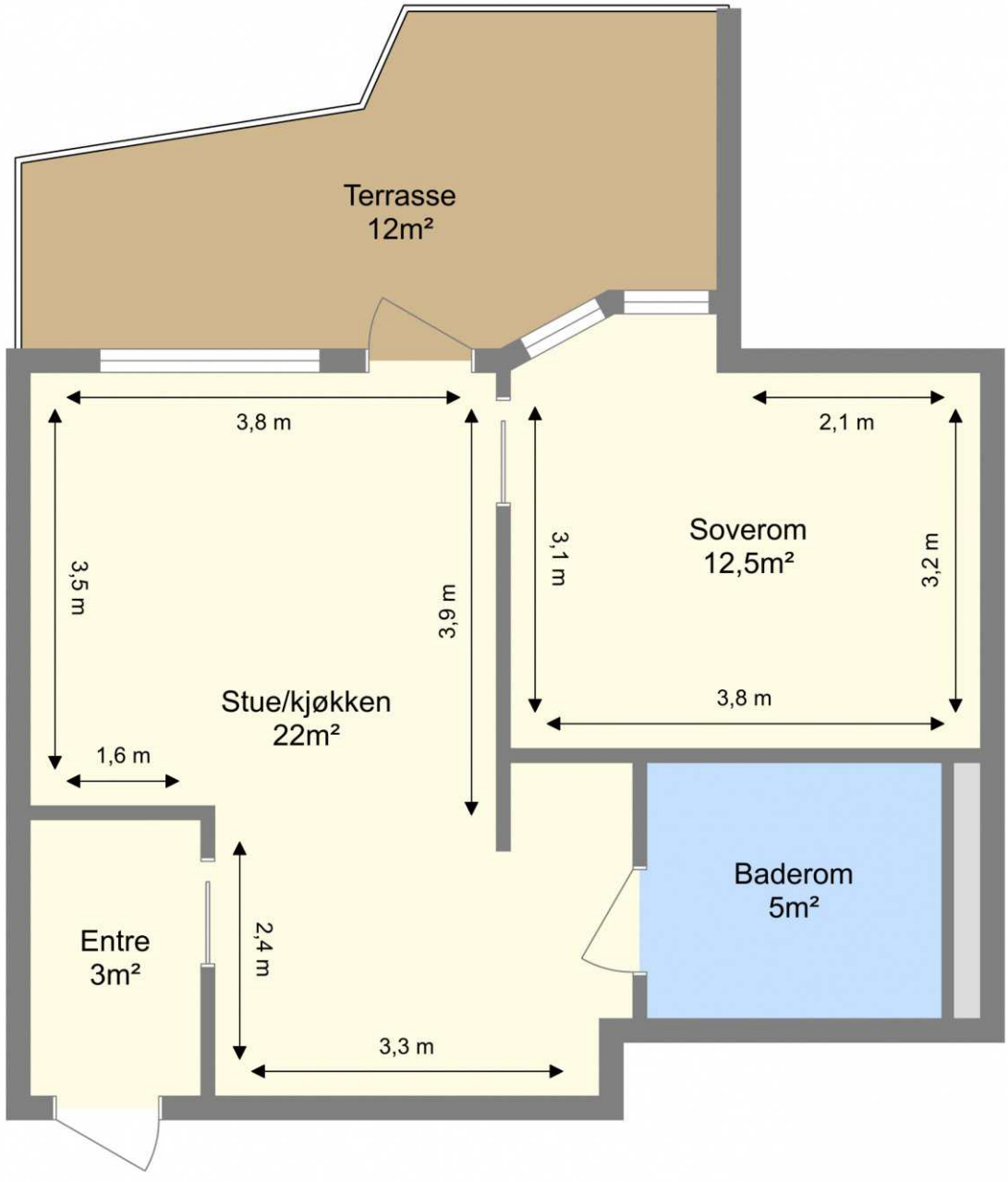






Lerkvegen 31

1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Eiendommen

Om boligen

Arealer
Totalt bruksareal: 44,0 m²
- BRA-i: 44,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 12,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Innhold
Boligen inneholder:
1. etasje: Entre, baderom, soverom og stue/kjøkken.
Bod i kjeller

Rombenevnelser er satt i henhold til bruk, uten hensyn til hva rommene er godkjent som.

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

Parkering
Det medfølger bruksrett til 1 parkeringsplass i felles p-kjeller. Det er et eget sameie for parkering, det medfølger vedtekter og regnskap for dette.
Det betales 100 kr i måneden for parkeringsplassen utenom felleskostnadene.

Diverse
Ved kjøp av denne eiendom må kjøpere signere egenerklæring der man bekrefter at eiendommen skal brukes iht. gjeldende regulering.

Boligen er rengjort til visning og vil ikke bli rengjort ytterligere.

Selgers egenerklæringsskjema
Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport
Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 0
TG 1: 14
TG 2: 0
TG 3: 0
TG IU: 1

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

Våtrom: Baderom
- Det er ikke foretatt hulltaking da baderommet vurderes å være en prefabrikkert baderomsmodul.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

- Eventuelle boder i fellesareal er ikke påvist eller arealmålt.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte
Boligblokk oppført med bærende konstruksjoner av støpt betong. Hovedkonstruksjoner utover dette er oppført i tre og utvendige fasader er kledd med trekledning med innslag av fasadeplater. Vinduer og balkongdør fremstår med 3-lags glass. Taket er tilnærmet flatt og antas utvendig tekket med papp eller lignende.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt
Denne tomten er eiet.
1978,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse
Ferdigattest datert 08.02.2023. Ferdigattest gjelder for Vikhammer Øvre - Byggetrinn 1

Adgang til utleie
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.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med fjernvarme. Det er balansert ventilasjon i leiligheten.

Energikarakter: B - Grønn

Økonomi

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 2 790 000,-

I tillegg til prisantydning, påløper følgende omkostninger:

69 750,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

545,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)

10 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

---

2 874 540,- Totalpris inkl. omkostninger.

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader
Kr. 2 152,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
Vannbåren varme kr. 347,-
Felleskostnader kr. 931,-
Tillegg elektroniske fellesavtaler kr. 524,-
Kontingent velforening, realsameie og bod kr. 350,-

Det er registrert økte felleskostnader fra og med 01.01.2026. Det nye beløpet blir kr. 2 286,-. Det ble vedtatt på ordinært årsmøte 08.05.2025 å opprette vedlikeholdsavsetning, samt egen bankkonto for øremerkede midler. Dette er midler som skal brukes på fremtidig vedlikehold.

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
Kr. 13 538,- for 2025.

De kommunale avgiftene fordeles på følgende poster:
Vann: kr. 6 070,20,-
Avløp: kr. 4 140,68,-
Eiendomsskatt: kr. 3 328,-

Renovasjon håndteres av Innherred renovasjon og faktureres utenom kommunale avgifter.
Det faktureres 4 ganger pr. år.
Renovasjon: kr. 4 694,- pr år.

Andel fellesformue
Andel fellesformue utgjør kr. 6 320,- pr. 31.12.2024.

Eiendomsskatt
Kr.3328,00,-
Eiendomsskatt inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 585 320,00.
Sekundær formuesverdi kr. 2 341 279,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Offentlige forhold

Sameiet
Sameiet Konkylien, Orgnr: 929 746 570
Forretningsfører: Boligbyggelaget TOBB
Sameiet består av 51 boligseksjoner og 1 næringsseksjon og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 1/53.

Sameiet Konkylien Parkering, Orgnr: 930141097.
Forretningsfører: Boligbyggerlaget TOBB.
Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel. Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkel (boligseksjon) eller det enkelte gnr. og bnr. med rettigheter til Sameiet Konkylien Parkering sin eiendom.

Realsameiet Vikhammerstrand fellesarealer B2/B3. Orgnr: 930117986. Forretningsfører: Boligbyggerlaget TOBB. Det foreligger en tinglyst rett til å bruke utearealet på Sameiet Konkyliens område gnr. 4 bnr. 205. Realsameiet Vikhammerstrand fellesarealer B2/B3 skal betale en kontingent fastsatt av sameiermøtet for retten til bruken av boligsameiets eiendom.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse
Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett. Det er ikke krav til styregodkjenning.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Protector Forsikring ASA med polisenr. 3780731.

Regnskap
Årsregnskapet for Sameiet Konkylien forrige periode (2024) viser:
Driftsinntekter kr. 1 769 598,-
Driftskostnader kr. 1 530 798,-
Årsresultat kr. 250 342,-
Disponible midler for boligselskapet utgjør kr. 493 526,- per 31.12.2024.
Budsjett for 2025 viser et overskudd på kr. 6 682,-.

Årsregnskapet for Realsameiet Vikhammerstrand Fellesarealer B2/B3 forrige periode (2024) viser:
Driftsinntekter kr. 624 648,-
Driftskostnader kr. 619 894,-
Årsresultat kr. 9 554,-
Disponible midler for boligselskapet utgjør kr. 102 581,- per 31.12.24.
Budsjett for 2025 viser et overskudd på kr. 63 635,-.

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

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-antenner/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.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt ifølge sameiets husordensregler. Se vedlagte husordensregler for mer informasjon.

Regulering
Eiendommen er hovedsakelig regulert til boligformål. Reguleringsplan for Vikhammer Øvre, med PlanID 201506, vedtatt 02.09.2019, er gjeldende.
Plankart følger vedlagt i salgsoppgaven.
Reguleringsbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Privat vei.

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. 1441986, tgl. 16.11.2021 - Seksjonering
SNR: 4

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 44 / 4246

Dnr. 4174, tgl. 04.07.1951 - Bestemmelse om vannledn.
RETTIGHETSHAVER: VIKHAMMER VANNVERK
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1030, tgl. 20.03.1963 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1420, tgl. 04.06.1965 - Erklæring/avtale
BEST. OM GRUNN TIL VEG/ VEDLIKEHOLD
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 4410, tgl. 06.12.1971 - Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1424, tgl. 03.04.1978 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 5998, tgl. 30.11.1978 - Erklæring/avtale
BEST. OM GRUNN TIL VEG/ VEDLIKEHOLD
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1014, tgl. 23.02.1983 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 2334, tgl. 30.04.1984 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 4677, tgl. 24.07.1989 - Erklæring/avtale
BYGGEFORBUD PÅ NÆRMERE ANGITT AVSTAND.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 721203, tgl. 01.07.2022 - Bestemmelse om vann/kloakk
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 721203, tgl. 01.07.2022 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 721203, tgl. 01.07.2022 - Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 721203, tgl. 01.07.2022 - Bruksrett
Bruksrett til felles uteareal
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter disse heftelsene.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

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 bygningssakkyndig, 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.

Dødsbo
Eiendommen selges som et dødsbo og arvingene har ikke bebodd eiendommen. Arvingene har følgelig begrenset kunnskap om boligens tilstand og interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen grundig, gjerne sammen fakkyndig.

Det gjøres oppmerksom på at selger ikke har kjennskap til hvor mange nøkler som er utstedt. Det

kan derfor være nøkler på avveie og kjøper anbefales på generelt grunnlag å skifte lås, eventuelt supplere med ytterligere nøkler for egen regning.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. Dersom det ikke blir avtalt overtakelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen.

Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter, feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen. Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

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.

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 budgivernes 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. 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 bygningssakyndig 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 bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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.

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 eigedom (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 (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), 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 Ørland 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 Tommy Mandal-Gjølgas dødsbo.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Lerkvegen 31.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 4, bnr. 205, snr. 4 i Malvik.
Sameiebrøk: .

Vårt oppdragsnummer er 1250263.

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

Provisjon 1,750 % av salgssummen inkl. mva (minimum 45 000 inkl. mva)

Oppgjørsgebyr: 6 990,00
Digitale oppdragtjenester: 2 290,00
Markedspakke Anbud: 13 900,00
Tilretteleggelsesgebyr: 15 000,00
Utleggsgebyr pr. stk: 850,00
Deltakelse på overtagelse: 2 900,00
Visningshonorar pr. stk: 2 900,00

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 Jahn Dalheim / +47 92 80 62 58 / jahn.dalheim@nylanderpartners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Gryta 2 B, 7010 TRONDHEIM. Org. nr. 990732809.

Prod. dato: 19.11.2025

Tekniske dokumenter

Lerkvegen 31

Nabolaget Vikhov - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Godt voksne**
- **Etablerere**

Offentlig transport

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

Skoler

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

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

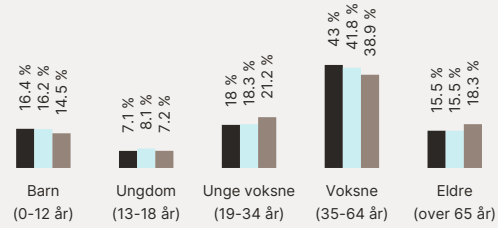
Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vikhov	857	388
Malvik	6 304	2 586
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vikhammer barnehage (0-5 år) 102 barn	9 min 0.7 km
Vikhammeråsen barnehage (1-5 år) 44 barn	23 min 1.7 km
Planetringen barnehage (1-5 år) 64 barn	25 min 1.9 km

Dagligvare

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

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

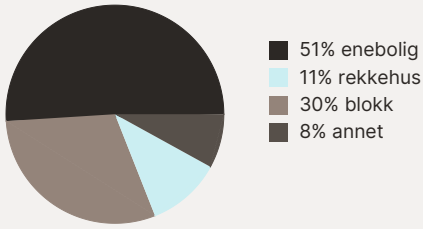
Støynivået
Lite støynivå 90/100

Trafikk
Lite trafikk 89/100

Sport

Viksletta stadion Fotball, friidrett	5 min 0.3 km
Malvikhallen Aktivitetshall	7 min 0.5 km
Fitnesspoint Malvik	7 min
Sport og Trim	23 min

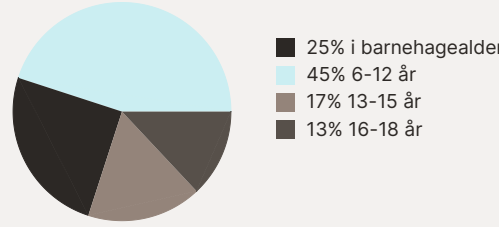
Boligmasse



Varer/Tjenester

Malvik senter	11 min
Apotek 1 Malvik	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

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

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Lerkvegen 31
7560 VIKHAMMER

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	2022
BRA:	44 m^2
BRA-i:	44 m^2
Rapportdato:	7.11.2025 (Gyldig til 7.11.2026)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	14	0	0	1

Supertakst

GNR: 4 BNR: 205 SNR: 4

Alexander Storsve
Takst-Forum Trøndelag AS

alexander@tft.no
48257022

Lerkvegen 31
7560 Vikhammer

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/37602

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Baderom	Det er ikke foretatt hulltaking da baderommet vurderes å være en prefabrikkert baderomsmodul.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
7.11.2025	**7.11.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Tommy Mandal-Gjølga (dødsbo)** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Alexander Storsve**	Telefon:	**48257022**
Firma:	**Takst-Forum Trøndelag AS**	Epost:	**alexander@tft.no**
Adresse:	**Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**		

Informasjon om boligen

Adresse: **Lerkvegen 31, 7560 Vikhammer**

Kommunenr:	**5031**	Gårdsnr:	**4**	Bruksnr:	**205**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**4**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2022**
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:
Boligblokk oppført med bærende konstruksjoner av støpt betong. Hovedkonstruksjoner utover dette er oppført i tre og utvendige fasader er kledd med trekledning med innslag av fasadeplater. Vinduer og balkongdør fremstår med 3-lags glass. Taket er tilnærmet flatt og antas utvendig tekket med papp eller lignende.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	44	44	0	0	12
Totalt m²	**44**	**44**	**0**	**0**	**12**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	44	44	0	Entre, baderom, soverom og stue/kjøkken.	Ingen.
Totalt m²	**44**	**44**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Eventuelle boder i fellesareal er ikke påvist eller arealmålt.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Leilighetens vinduer og balkongdør fremstår med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Mekanisk avtrekk vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk **TG-1**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.

6.9 Vannbåren varme

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

Oppsummering av vannbåren varme **TG-1**

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke fremlagt servicehistorikk.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.11 Våtrom: Baderom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Baderommet fremstår med flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-1**
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Det er ikke påvist symptomer på svikt i baderommets tettesjikt.

Sanitærutstyr

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Baderommet vurderes å ha tilfredsstillende ventilasjon.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt **TG-IU**

Det er ikke foretatt hulltaking da baderommet vurderes å være en prefabrikkert baderomsmodul.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

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

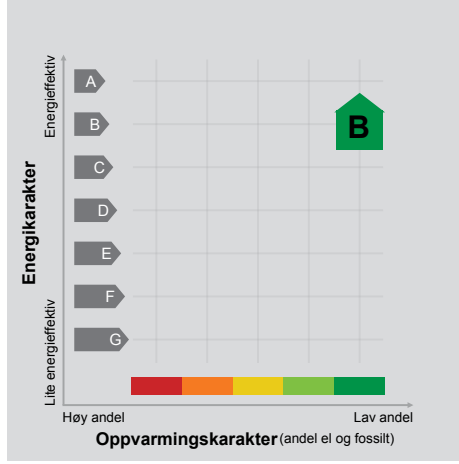
6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Trapp
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

ENERGIATTEST

Adresse	Lerkvegen 31
Postnummer	7560
Sted	VIKHAMMER
Kommunenavn	Malvik
Gårdsnummer	4
Bruksnummer	205
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300808566
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2025-188067
Dato	07.11.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montere automatikk på utebelysning
- Vask med fulle maskiner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2022
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	44
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

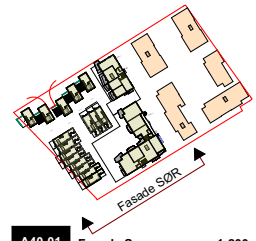
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



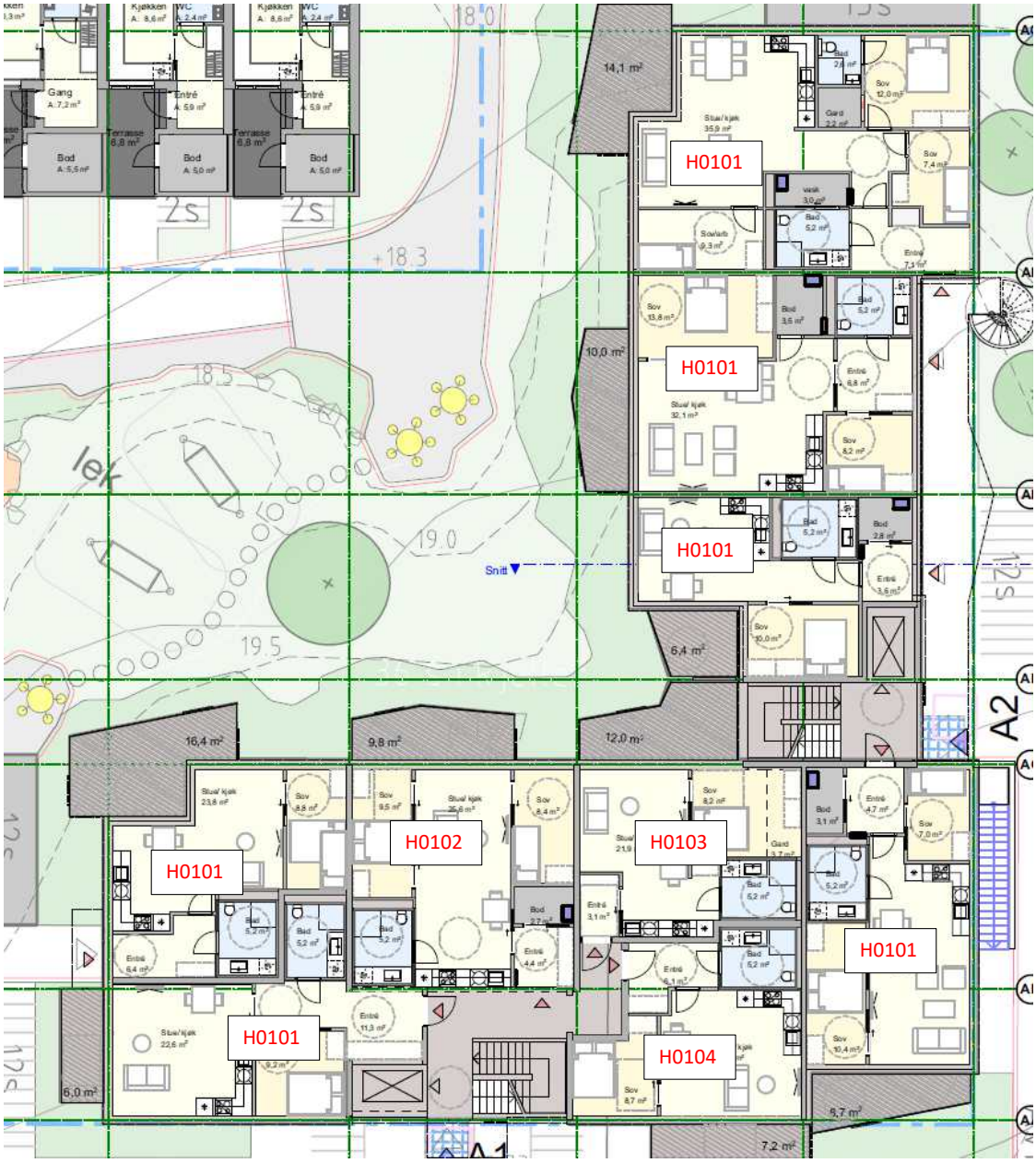


SKIBNES ARKITEKTER AS
MNAL
Dronningens gate 66, 7012 Trondheim
Tlf.: 73675630 Faks: 73510844
E-post: arkitekt@skibnes.no
Org.nr: NO 999 147 704

1914.0	Vikhammerstrand - BTR1	Sebo Boliger / Fredensborg AS	Nabovarsel	12.12.2019	A40-01	Fasade Sør	1:200
PROS.NR:	PROSJEKT:	BYGGHERRE:	FASE:	DATO:	TEGN.NR:	INNHOLD:	MÅLESTOKK:

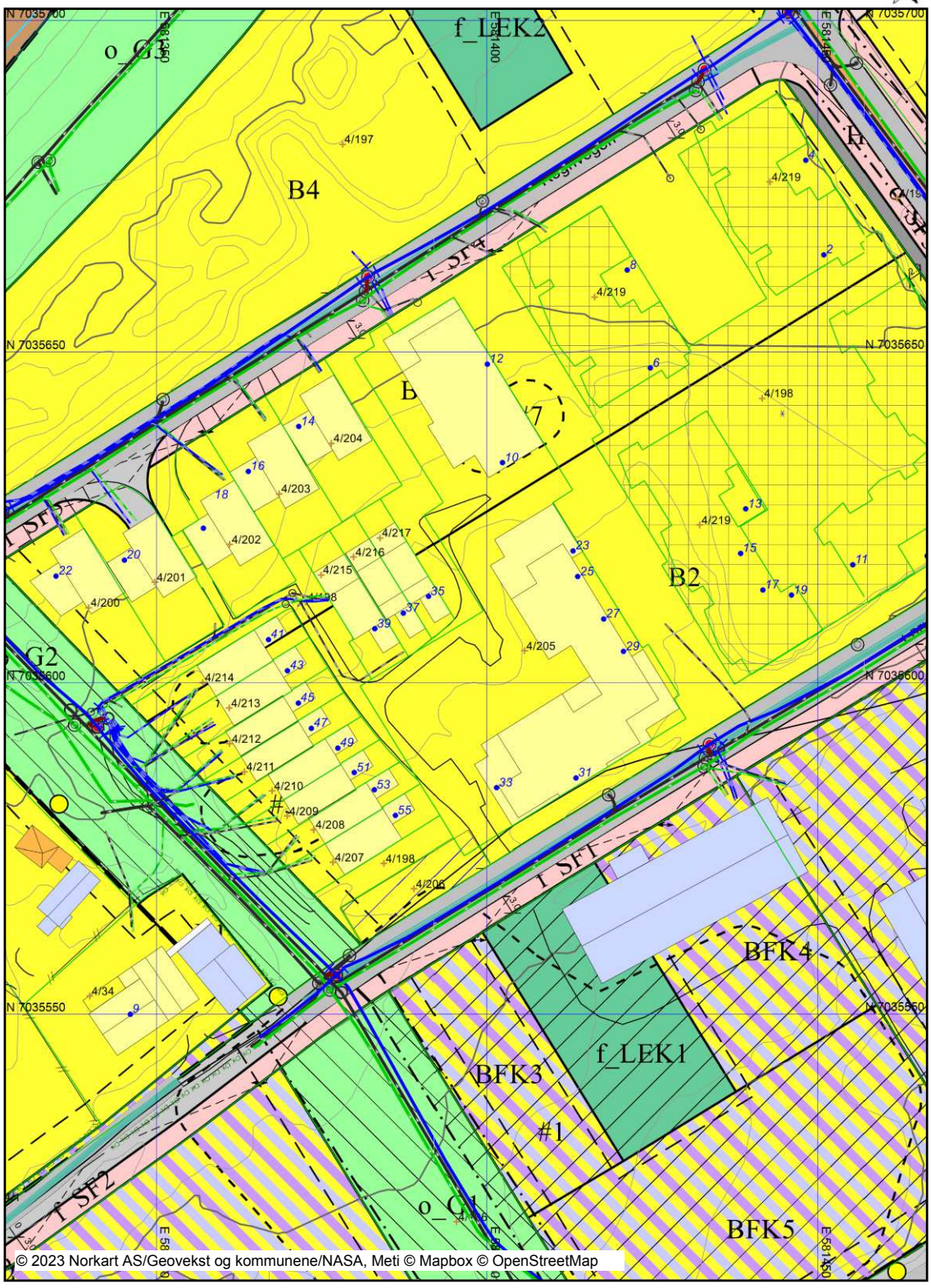

Bygg B - bak snitt
plantekasse
terrasse
terrasse
Bygg A - bak snitt
terrasse
Tun
terrasse
terrasse
Adkomstveg
Grense BT1
Adkomstveg
Grense BT1
Eks. terreng
Nytt terreng
Vikhammerstrand
Vikhammerstrand AS
Utomhusplan BT1 - Snitt
Rammesøknad
L-102

Leilighetsbygg A – Plan 1.etasje

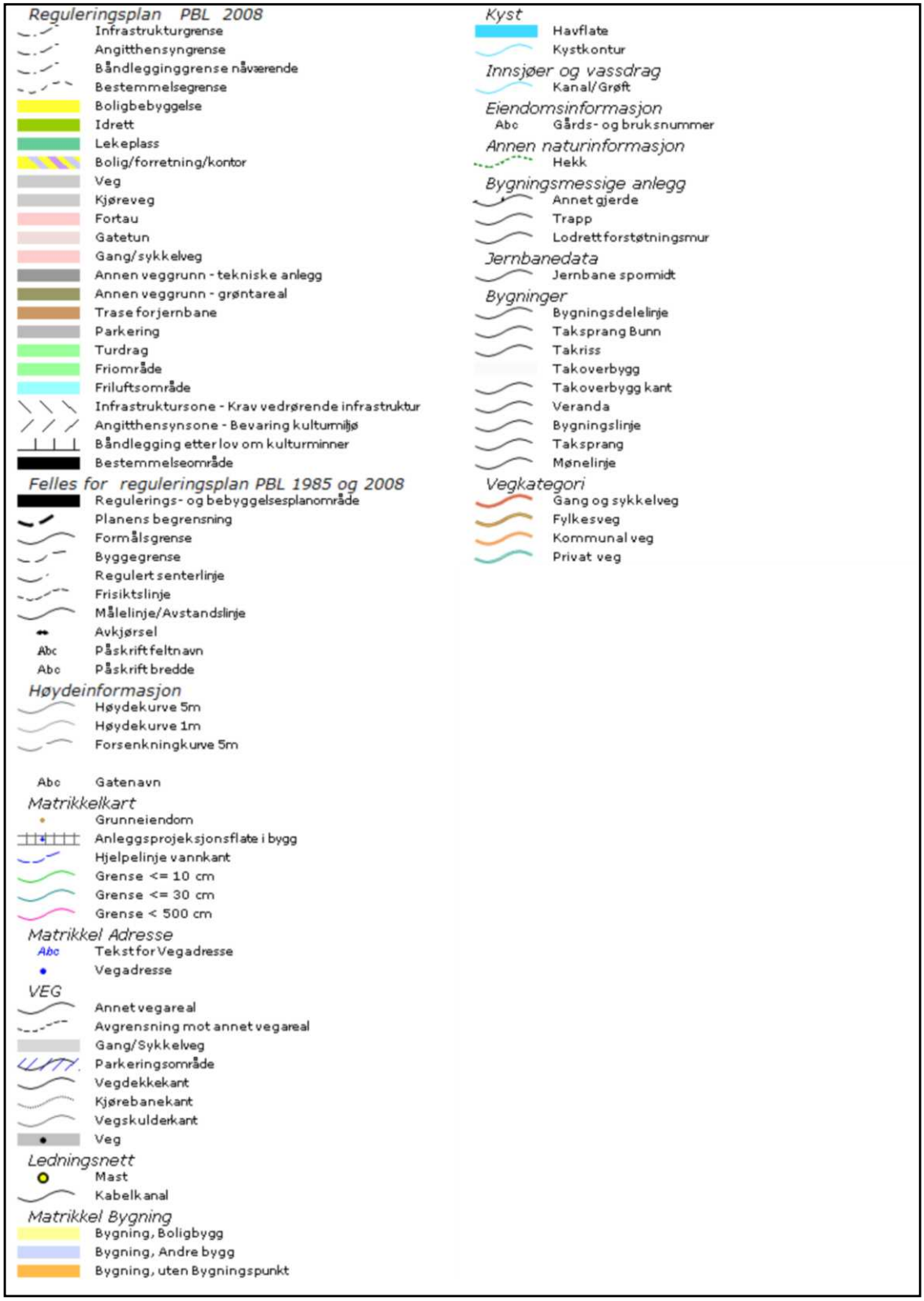


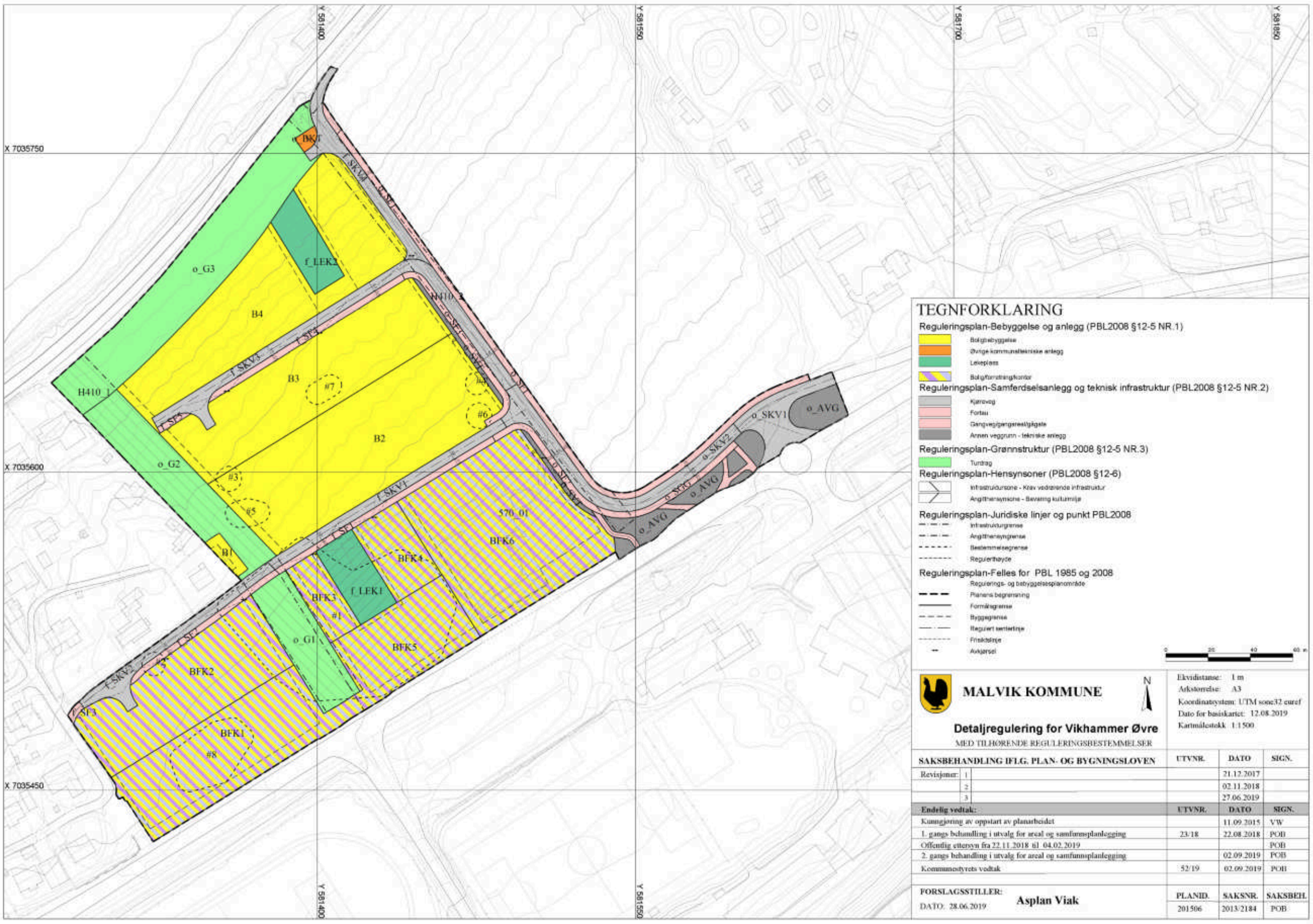
4/205

Dato: 09.10.2023 Målestokk: 1:750 Koordinatsystem: UTM 32N



Tegnforklaring




Y 581400
Y 581550
Y 581700
Y 581850
X 7035750
X 7035600
X 7035450
o_BKT
f_SKV4
o_SF1
f_LEK2
o_G3
B4
H410_2
f_SF4
f_SKV3
B3
#7
#4
#6
H410_1
f_SF5
B2
o_G2
#3
#5
f_SKV1
570_01
BFK6
f_SF1
BFK4
B1
f_LEK1
BFK3
#1
o_G1
BFK5
f_SF2
f_SKV2
BFK2
f_SF3
BFK1
#8
o_SKV1
o_AVG
o_SKV2
o_SGG
TEGNFORKLARING
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)
Boligbebyggelse
Øvrige kommunaltekniske anlegg
Lekeplass
Bolig/forretning/kontor
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)
Kjøreveg
Fortau
Gangveg/gangareal/gågate
Annen veggrunn - tekniske anlegg
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)
Turdrag
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)
Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008
Infrastrukturgrense
Angitthensyngrense
Bestemmelsegrense
Regulerthøyde
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Byggegrense
Regulert senterlinje
Frisiktslinje
Avkjørsel
0 20 40 60 m
MALVIK KOMMUNE
N
Detaljregulering for Vikhammer Øvre
MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER
Ekvidistanse: 1 m
Arkstørrelse: A3
Koordinatsystem: UTM sone32 euref
Dato for basiskartet: 12.08.2019
Kartmålestokk 1:1500
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN | UTVNR. | DATO | SIGN.
Revisjoner: 1 | 21.12.2017
2 | 02.11.2018
3 | 27.06.2019
Endelig vedtak: | UTVNR. | DATO | SIGN.
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet | 11.09.2015 | VW
1. gangs behandling i utvalg for areal og samfunnsplanlegging | 23/18 | 22.08.2018 | POB
Offentlig ettersyn fra 22.11.2018 til 04.02.2019 | POB
2. gangs behandling i utvalg for areal og samfunnsplanlegging | 02.09.2019 | POB
Kommunestyrets vedtak | 52/19 | 02.09.2019 | POB
FORSLAGSSTILLER:
DATO: 28.06.2019
Asplan Viak
PLANID. | SAKSNR. | SAKSBEH.
201506 | 2013/2184 | POB

MALVIK KOMMUNE

Areal og samfunnsplanlegging, byggesak

Dato: 08.02.2023
Vår referanse: 2023/2779-3
Saksbehandler: Tina Veimæl
Deres referanse:

ADVANSIA AS
Postboks 18
0216 OSLO

Att.Monia Gulbrandsen

Ferdigattest – Vikhammer Øvre- Byggetrinn 1

Eiendom, gnr./bnr.:	4/195, 4/196, 4/198, 4/200, 4/201, 4/202, 4/203, 4/204, 4/205, 4/206, 4/207, 4/208, 4/209, 4/210, 4/211, 4/212, 4/213, 4/214, 4/2015, 4/216, 4/217
Adresse:	Vikhammer Øvre, 7560 Vikhammer
Tiltak:	5 eneboliger i kjede med carport, 11 rekkehus, to boligblokker med parkeringskjeller og tilhørende areal
Tillatelse til tiltak:	Delegert sak 206/20 av 29. mai 2020, delegert sak 153/20 av 23. november 2020, delegert sak 540/20 av 22. desember 2020, delegert sak 69/21 av 23. februar 2021, delegert sak 188/21 av 8. juni 2021, delegert sak 391/22 av 1. september 2022, delegert sak 430/22 av 16. september 2022.
Tiltakshaver:	VIKHAMMERSTRAND AS
Søker:	ADVANSIA AS

Vedtak

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

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

Klagerett

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

Dokumentasjon

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

Vurdering

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

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

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

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

Melding om endring av ansvarsretter

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

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

Med hilsen

Maia Bukten
virksomhetsleder

Tina Veimæl
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og kan være uten underskrift.

Kopi til:
VIKHAMMERSTRAND AS

Vedtekter

for

Sameiet Konkylien

(org. nr. 929746570)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Konkylien. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra 16.11.21.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 51 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen 4, bnr. 205 i Malvik kommune. Næringsseksjonen består av 54 parkeringsplasser.

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

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

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

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt.

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

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

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. PARKERING

4-1 Sameiets parkeringsplasser og boder
Parkeringskjelleren inngår i seksjon 37. Det henvises til bruksrettsplan for parkeringsplasser som vedlegg til vedtektene. Utbygger har rett til å selge eller leie ut usolgte boder/ p-plasser til kommende byggetrinn innenfor Vikhammerstrand Boligområde.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
Parkeringsplasser og boder ligger i eget realsameie i snr. 37.

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

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

4-3 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av parkeringskjeller.

4-4 Kostnader
Kostnader til drift og vedlikehold av parkeringskjeller fordeles mellom seksjonseiere eller andre som disponerer parkeringsplass med like stor del per plass, og i forhold til det antall plasser som disponeres.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.
En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

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

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Sameiet disponerer parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne. Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt seksjonseiere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse seksjonseierne har krav på å disponere tilrettelagt plass mot bytte av egen parkeringsplass. Retten til å bruke en tilrettelagt plass er midlertidig og varer kun så lenge seksjonseier har et dokumentert behov. Styret kan fastsette tildelingskriterier for tilrettelagte plasser. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler.

Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6-1 Felleskostnader og fordelingsnøkkel
(1) Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med unntak av kostnader knyttet til kabel-tv/internett, kontingent realsameier/velforening som fordeles likt pr. seksjon. Kostnader knyttet til parkeringskjeller fordeles i henhold til punkt 4-4.

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes 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 besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i sameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen (e) i den utstrekning det er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges.

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

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

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Taushetsplikt
Medlemmer av styret er forpliktet til å bevare taushet om personlige forhold (helse, økonomi, sosiale forhold ol.) som de får kjennskap til under sitt arbeid i styret.

8-7 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

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

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til 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, besluttes 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 besluttes, 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 seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

Vedtekter

Sameiet Konkylien Parkering

Disse vedtekter ble vedtatt av rettighetshaverne på stiftelsesmøtet den 28.09.22

1. Navn og sameiegjenstand

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

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

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

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

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

Dette danner grunnlag for fordeling av kostnader og stemmerett.

2. Sameieandelene

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

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

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

3. Bruk av Eiendommen

Hver sameier har rett til bruk av Eiendommen.

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

Parkering

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bod

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

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

Felles bestemmelser

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

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

4. Vedlikehold mv.

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

5. Fordeling av felleskostnader. Regnskap og revisjon.

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

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

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

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

6. Sameiermøtet

6.1 Sameiermøtet

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

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

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

6.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

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

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

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

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

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

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

6.3 Møte

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

6.4 Innkalling til møte

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

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

6.5 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

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

a) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og

b) velge styremedlemmer.

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

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

6.6 Møteledelse. Protokoll

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

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

7. Styret

7.1 Valg av styre

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

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

7.2 Styremøter

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

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

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

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

7.3 Styrets oppgaver

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

7.4 Styrets beslutningsmyndighet

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

7.5 Styrets disposisjonsrett

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

8. Inhabilitet

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

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

9. Hvem som kan forplikte sameiet utad. Signatur.

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

10. Mindretallsvern

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

11. Oppløsning og bruksdeling

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

12. Kameraovervåkning

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

13. Sameieloven

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

14. Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Sameiet

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

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

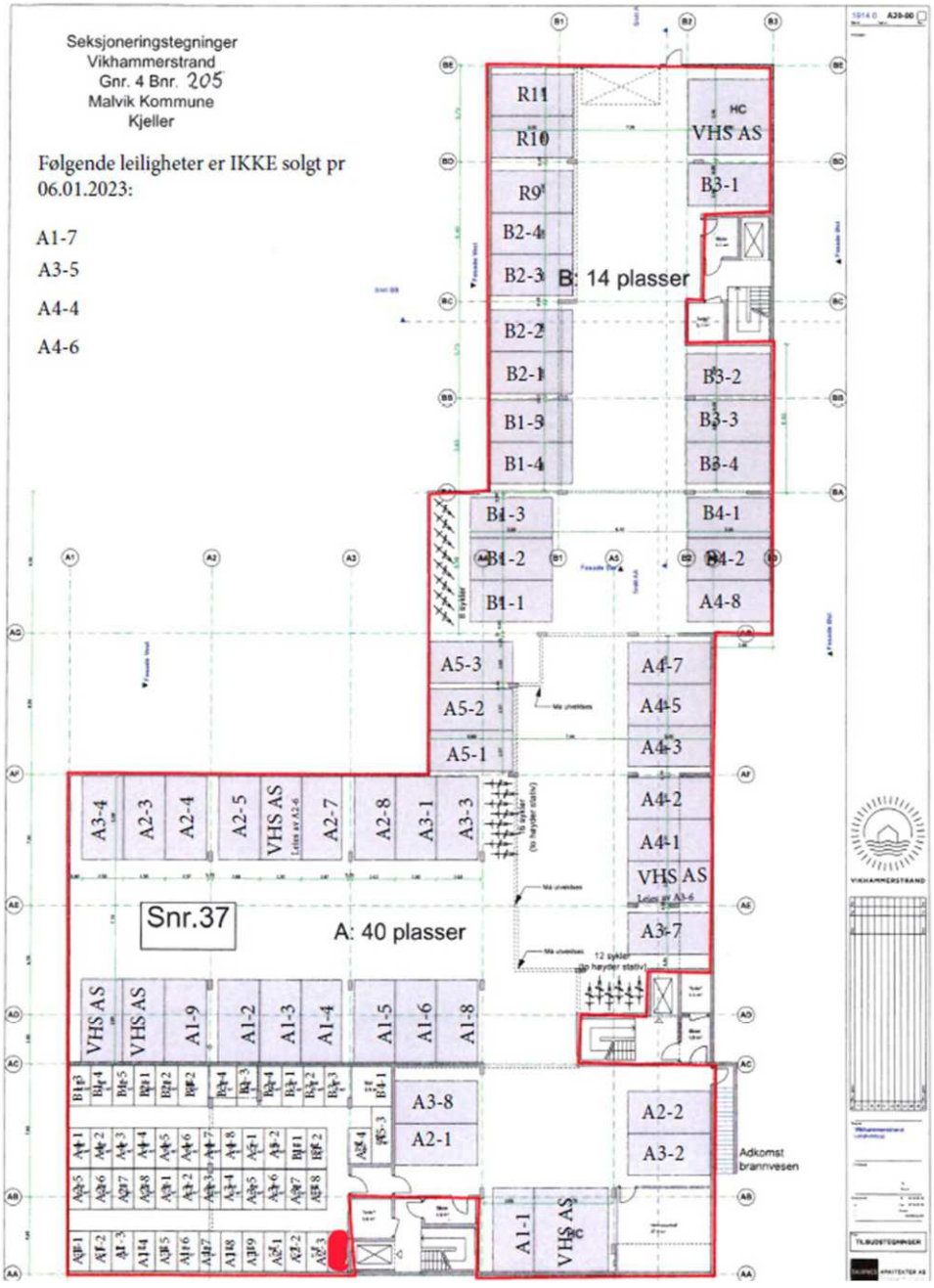
1. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til Sameiets område inntil hele feltet er ferdigstilt. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene.

2. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av Sameiet. Inntil boligsameiet Konkylien er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.

3. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.

Vedlegg:

Bruksrettsplan for bod og parkering


Seksjoneringstegninger
Vikhammerstrand
Gnr. 4 Bnr. 205
Malvik Kommune
Kjeller
Følgende leiligheter er IKKE solgt pr 06.01.2023:
A1-7
A3-5
A4-4
A4-6
B: 14 plasser
A: 40 plasser
Snr.37
VHS AS
HC
Adkomst brannvesen

VEDTEKTER

REALSAMEIET VIKHAMMERSTRAND FELLESAREALER B2/B3

Disse vedtekter ble vedtatt av rettighetshaverne på stiftelsesmøtet 02.06.2022

1. Navn og sameiegjenstand

Realssameiets navn er Realsameiet Vikhammerstrand Fellesarealer B2/B3.

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

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

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

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

Samt seksjonseiere i følgende boligselskap:

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

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

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

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

2. Sameieandelene

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

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

3. Bruk av Eiendommen

Hver sameier har rett til bruk av Eiendommen.

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

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

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

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

4. Vedlikehold mv.

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

5. Fordeling av felleskostnader. Regnskap og revisjon.

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

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

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

6. Sameiermøtet

6.1 Sameiermøtet

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

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

6.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

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

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

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

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

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

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

6.3 Møte

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

6.4 Innkalling til møte

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

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

6.5 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

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

a) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og

b) velge styremedlemmer.

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

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

6.6 Møteledelse. Protokoll

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

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

7. Styret

7.1 Valg av styre

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

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

7.2 Styremøter

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

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

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

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

7.3 Styrets oppgaver

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

7.4 Styrets beslutningsmyndighet

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

7.5 Styrets disposisjonsrett

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

8. Inhabilitet

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

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

9. Hvem som kan forplikte Realsameiet utad. Signatur.

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

10. Mindretallsvern

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

11. Oppløsning og bruksdeling

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

12. Sameieloven

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

13. Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Realsameiet

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

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

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

Vedlegg: Kart over realsameiets område


ORGANISASJONSPLAN
VIKHAMMERSTRAND BT1 OG BT2
Gnr.4 bnr.198 - Malvik
Utarbeidet /rev av Brauten Eiendom as - 29.08.22
Side 2 og 3 - realsameier
Felles veg -4/195 - del av Vikhammerstrand Velforening
Sameiet Belgen - blokk C/DEF - 4/219
E1- 4/200
E2- 4/201
E3- 4/202
E4 - 4/203
E5- 4/204
R8 - 4/214
R7 - 4/213
R6 - 4/212
R5 - 4/211
R4 - 4/210
R3- 4/209
R2- 4/208
R1- 4/207
R9 - 4/215
R10 - 4/216
R11- 4/217
Vikhammerstrand B2/B3 Driftssmeie - realsmeie 4/198
Offentlig areal
Sameiet Konkylien, blokk AB, 4/205
Realsameie parkering til R1-8, 4/206
Offentlig veg og fortausareal
Felles veg -4/195 - del av Vikhammerstrand Velforening
Realsameie P-Kjeller 2 - anleggseiendom (se side 2), 4/218
Realsameier
"Vikhammerstrand Velforening / realsameie" for hele reg.planen - 4/198 mfl
(felles veger, fortauer,lekeplasser Lek1 og 2)
«Vikhammerstrand B2/B3 Driftssameie» - realsameie for at felles uteareal B2/B3 - 4/198
(felles uteareal beliggende på blokk A/B sin eiendom 4/205 er del av dette realsameiet, nr tinglyst rett til å bruke og pålst tilå drifte)
Realsameie parkering i seksjon 37 blokk A/B (1 andel til bod og 2 til p-plass, R9-11 har 1 p-pluss hver) - 4/205//37
Realsameie parkering for rekkehus R1-R8, gnr.4 bnr 205
Realsameie p-kjeller 2 i BT2(1 andel bod og 2 andeler p plass til C/D/E/F) - 4/218
Bolig sameier
Sameiet Konkylien, 4/205 - 51 boligseksjoner/1 næringsseksjon orgnr._____
Sameiet Bølgen , 4/219, 78 boligseksjoner, orgnr._____
Vikhammerstrand AS
Utomhusplan - Utsnitt B1 og B2
1:400

Sameiet Konkylien - Resultatregnskap 2024

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

Realsameiet Vikhammerstrand Fellesarealer B2/B3 - Resultatregnskap 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 6 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Rettsområder du får hjelp med

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

"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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 ettertiden.
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: 1250263
Adresse: Lerkvegen 31, 7560 Vikhammer
Betegnelse: Gnr. 4, Bnr. 205, Snr. 4, 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.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

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)

Nylander &Partners, Trondheim Sentrum Tlf: 73100000
trondheimsentrum@nylander.no

Salgsoppgaven er opprettet 19.11.2025 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

partners.no