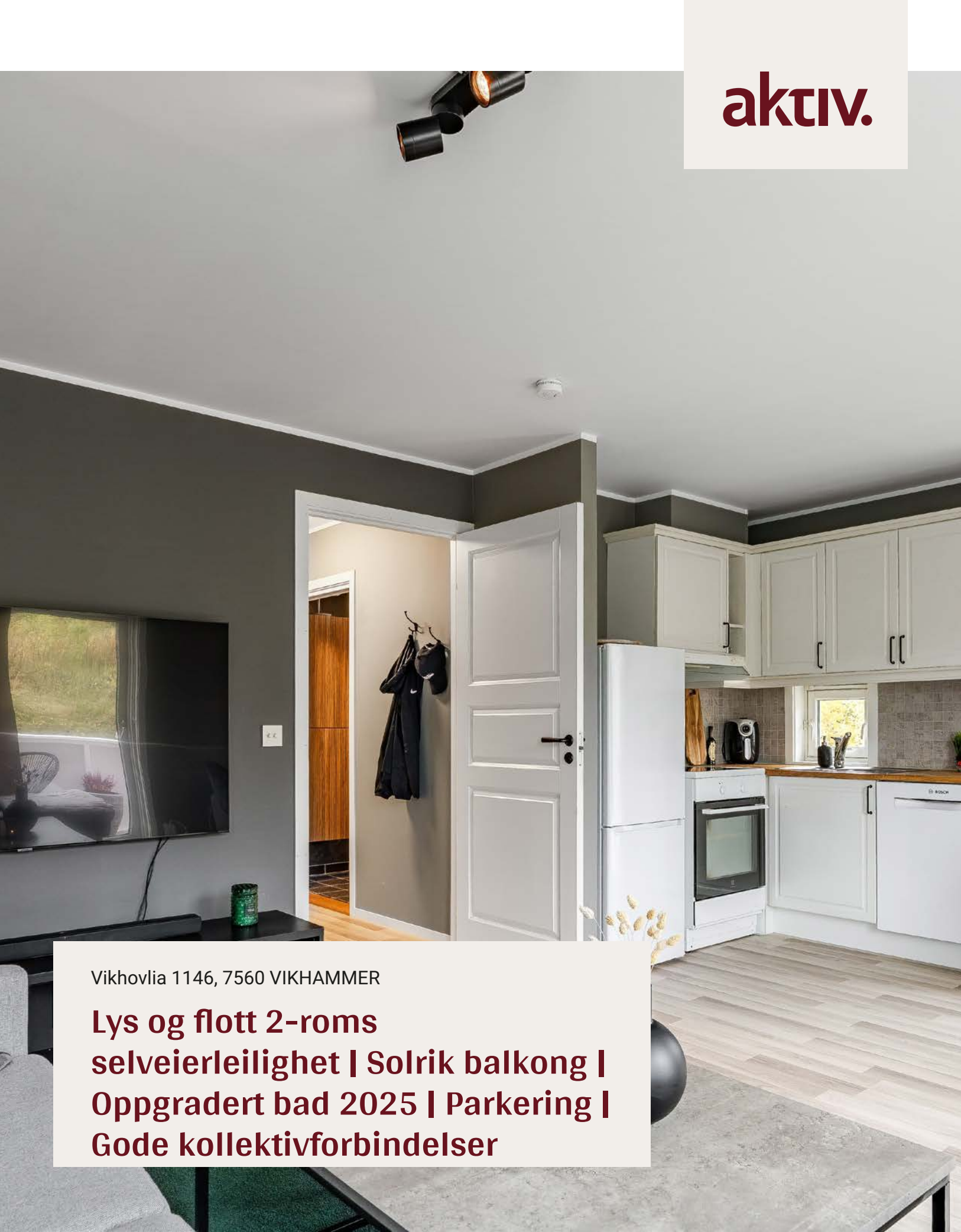


The image shows a modern apartment interior. On the left, a large flat-screen TV is mounted on a grey wall, displaying a nature scene. Below the TV is a black soundbar and a small green container. A white door is open, revealing a hallway with a wooden door and a black jacket hanging on a hook. To the right, a white kitchen with wooden countertops and a Bosch oven is visible. The floor is light wood, and a black exercise ball is partially seen in the foreground. The ceiling has track lighting and a smoke detector.

aktiv.

Vikhovlia 1146, 7560 VIKHAMMER

**Lys og flott 2-roms
selveierleilighet | Solrik balkong |
Oppgradert bad 2025 | Parkering |
Gode kollektivforbindelser**



Eiendomsmeglerfullmektig

Ola Krogstad

Mobil 474 57 750

E-post ola.krogstad@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 540 000,-
Fellesgjeld: Kr 52 025,-
Omkostn.: Kr 66 150,-
Total ink omk.: Kr 2 658 175,-
Felleskostn.: Kr 4 983,-
Selger: Ørjan Kringhaug

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2003
BRA-i/BRA Total 41/47 kvm
Tomtstr.: 4448 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 5, bnr. 390
Snr. 50
Oppdragsnr.: 1710250244

Velkommen til Vikhovlia 1146!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Ola Krogstad har gleden av å presentere Vikhovlia 1146 - en pen og velholdt 2-roms selveierleilighet i et attraktivt og rolig område i Vikhammer. Leiligheten ligger i 3. etasje og har en praktisk planløsning, gode lysforhold og en trivelig balkong. Boligen er godt vedlikeholdt med bad oppgradert i 2025 og øvrige oppgraderinger de siste årene. Området er populært blant både unge voksne, etablerere og godt voksne, og byr på flotte omgivelser med kort vei til dagligvare, kollektivtransport, skole og flotte turområder.

Verdt å merke seg:

- Rolig nabolag
- Solrik balkong
- Kort vei til "alt"
- Flotte turmuligheter
- Oppgradert bad i 2025
- Gode kollektivforbindelser
- Parkeringsplass i garasjekjeller
- Romslig soverom med garderobe



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	33
Egenerklæring	36
Energiattest	57
Vedtekter	58
Husordensregler	64
Regnskap 2024	68
Byggetegninger	75
Seksjoneringstegninger	78
Midlertidig brukstillatelse	83
Situasjonskart	84
Matrikkelkart	85
Kommuneplankart	89
Reguleringskart	91
Reguleringsplan	92
Budskjema	101

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 41 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 47 kvm

TBA: 5 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-e: 6 kvm - Bod i kjeller.

3. etasje:

BRA-i: 41 kvm - Entre, soverom, bad, stue og kjøkken.

TBA fordelt på etasje

3. etasje:

5 kvm - Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Selger har framvist en bod i kjeller med utvendig adkomst via fellesarealer. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4448 kvm

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boområde i Vikhovlia på Vikhammer i Malvik kommune. Området er særlig populært blant familier med barn, etablerere og godt voksne, og kombinerer fredelige omgivelser med nærhet til skole, kollektivtransport, fritidsaktiviteter og daglige servicetilbud.

Vikhovlia er kjent for sin familievennlige atmosfære, gode skoler og trygghet i hverdagen. Her er det kort vei til skog og mark, lite støy og lite trafikk. Området byr

på flotte turmuligheter både sommer og vinter, med turstier, lysløyper og kystnære rekreasjonsområder i gangavstand.

Nabolaget preges av lite trafikk, lavt støynivå og gode naboforhold. Her bor du med kort vei til butikk, barnehager, skoler og flotte turområder.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Det finnes flere barnehager i nærområdet. Vikhammer barnehage ligger kun ca. 5 minutters gange fra eiendommen. I tillegg finnes Vikhammeråsen barnehage og Planetringen barnehage.

For skolebarn ligger Vikhammer skole (1.-10. trinn) kun 3 minutter unna til fots, mens Saksvik skole ligger ca. 4 minutter unna med bil. Malvik videregående skole ligger ca. 9 minutter unna, med et bredt fagtilbud.

Området har et rikt fritidstilbud med Viksletta stadion (fotball og friidrett, 4 min gange), Malvikhallen (aktivitetshall, 5 min gange) og Fitnesspoint Malvik kun 1 minutt unna. Her finner du gode muligheter for både organiserte og uorganiserte aktiviteter året rundt.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved Rema 1000 Vikhammer eller Coop Extra Vikhammer, begge med post i butikk. Malvik senter ligger ca. 12 minutter unna og tilbyr et bredt utvalg av butikker, apotek, serveringssteder og helsetjenester.

Offentlig kommunikasjon

Det er meget gode kollektivmuligheter i området. Nærmeste holdeplass er Vikhammerløkka (ca. 3 minutters gange) med busslinjene 70, 86 og 116. Vikhammer stasjon ligger ca. 12 minutter unna, med regiontog mot både Trondheim og Stjørdal. Reisetid til Trondheim S er ca. 17 minutter, og til Trondheim lufthavn Værnes ca. 20 minutter.

Bygningssakkyndig

Takst Forum AS v/ Tommy Sandersen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Tommy Sandersen opplyser om følgende byggemåte: Leiligheten er etablert i 3.etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er kledd med stående panel og fasadeplater. Taket er et flatt tak og er

utvendig tekket med papp. Etasjeskille er trolig et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Har hatt hjelp av min far som er faglært + en kompis som er faglært

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Nei

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Svar: Det har blitt økt felleskostnader siden jeg flyttet hit i Mai 2022. Det har gått fra ca 2700 til 4900.

Innhold

Primærrom:

2. etasje: Entre, soverom, bad, stue og kjøkken.

Sekundærrom:

1 bod i kjeller.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Balkong, terrasse, platting:

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder og slitasje. Anbefalte tiltak. Utover normalt vedlikehold ble det ikke registrert behov for tiltak.

- Vinduer og dører:

Karmer er stedvis værslitte vindu/balkongdør. Det ble noe registrert tregghet i åpne/lukkemekanisme på heveskyvedør. Tilstandsgrad 2 er satt pga treg heveskyvedør og utvendig værslitasje. Justeringer/smøring anbefales på heve skyvedør.

Overflatebehandlinger må påregnes.

- Vannledninger:

Avrenning fra rørfordelingsskap er delvis kledd igjen, dette hindrer avrenningen og det er risiko for fuktskader på baksiden av baderomsplater ved en eventuell lekkasje.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn delvis gjengledd avrenning fra fordelerskap. Det må tilordnes slik at avrenningen fra rørfordelingsskap er tilgjengelig.

- Elektrisk:

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999. Det mangler samsvarserklæring for arbeider på bad i forbindelse med oppgradering. TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på fra byggeår og deler av anlegget.

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes. Pga manglende/ ikke framlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

- Våtrom, bad:

Oppsummering av overflater: Det registreres svelling i nedre del av baderomsplate i dusjonen som følger av fuktopptrekk pga delvis manglende silikonfuge i overgang plate/bunnlist. Selger har utført åpninger fra bakvegg med oversendte bilder, som viser at fukten ikke har trengt inn i konstruksjonen men kun er i nedre del av platen på innsiden av badet. Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er lokalt fall til sluk i dusjonen, gulv for øvrig er tilnærmet flatt. Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør, dørterskel er tilnærmet i flukt med gulv. Dette medfører til økt risiko for at vann kan trenge ut ved dør ved en eventuell lekkasje. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i fallforhold som er mindre enn referansenivået i rapporten og pga svelling/fuktopptrekk i nedre del av baderomsplate i dusjonen.

Lokal utskifting av baderomsplate med svelling anbefales. Bedre tetting med silikon i overgang bunnskinne og baderomsplatene anbefales for å hindre fuktopptrekk i nedre del av platen. Pga registrerte avvik anbefales det å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Det er opplyst i en tidligere tilstandsrapport at opprinnelig tettesjikt på gulv er av belegget og at tidligere selger har lagt ny membran og flis direkte på belegget. Årstall og utførelse på nytt og gammel tettesjikt er ukjent. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Pga registrerte avvik anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale.

Parkering

Det medfølger egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring, polisenummer 86778156

Diverse

AREAL

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens

bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

ERVERVSBEGRENSNINGEN I EIERSEKSJONSLOVEN § 23

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

FORETAKETS SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner og gulvvarme på baderommet.

Informasjon om strømforbruk

8 500 kWh pr. år

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 540 000

Omkostninger kjøper

2 540 000 (Prisantydning)

52 025 (Andel av fellesgjeld)

2 592 025 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

64 800 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

66 150 (Omkostninger totalt)

78 050 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

80 850 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 658 175 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 670 075 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 672 875 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene (ekskl. eiendomsskatt).

Eiendomsskatt

Kr 2 099 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 2 099,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 466 233 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 864 931 for år 2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

41/3079

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer blant annet diverse drifts- og serviceavtaler, felles bygningsforsikring, strøm i fellesareal og TV/bredbånd.

Felleskostnadene er fordelt som følger:

- Lån: Kr 461,-
- Tv/bredbånd: Kr 469,-
- Felleskostnader: Kr 4 053,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 983

Andel Fellesgjeld

Kr 52 025

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

22.08.2025

Andel fellesformue

Kr 4 223

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Vikhov Park B1

Organisasjonsnummer

986724419

Om sameiet

Sameiet Vikhov Park B1 har forretningskontor i Vikhov Park B1. Sameiet består av 53 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 14.07.03. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, nr. 5 og bnr. 390 i Malvik kommune, med fellesanlegg av enhver art.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208105442

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,00%

Restsaldo 3 906 752,00

Innfrielsesdato: 30.04.2053

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Sameiets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr -236 239,-
- Egenkapital: Kr -3 629 572,-

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold må søkes styret om tillatelse til hundehold på eget skjema. Kattehold utendørs er ikke tillatt, se boligselskapets husordensregler/vedtekter.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 5, bruksnummer 390, seksjonsnummer 50 i Malvik kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

RETTIGHETER

Det er ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

HEFTELSE

19.06.2003 Erklæring/avtale

Avtale med Eco Eiendomsforvaltning AS om at de skal disponere 9 stk. parkeringsplasser og 5 stk. boder i parkeringskjeller

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5031 GNR: 5 BNR: 390

06.06.2023 JORDSKIFTE

Sak 20-133079REN-JTRO/JTRD VIKHOV

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

14.07.2003 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 50

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 41/3079

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for Vikhov B1, datert 07.07.2003.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Sameiet har ansvar for private interne veier. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2018-2030, 29.04.2019.

Boligen ligger i et område med nåværende sentrumsformål.

Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan Mindre reguleringsendring av reguleringsplan for Vikhov, planID 201204, datert 06.10.1999.

Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til boligbebyggelse.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

PLANFORSLAG

Det eksisterer følgende planforslag som berører eiendommen:

- PlanID 202002, Detaljregulering for Vikhammer sentrumsgate, Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for miljøgate/sentrumsgate i fv. 950 Malvikvegen, på strekningen fra og med krysset fv. 6706 Vikhammerdalen til og med krysset med Vikhammerløkka, i tråd med Områdeplan for Vikhammer sentrum.
- PlanID 202404, Detaljregulering for Vikhammerløkka 2A, Hensikten med planen er å tilrettelegge for en kombinasjon av bolig, tjenesteyting og forretning.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte planforslag.

Adgang til utleie

GENERELLE REGLER

Seksjonseier kan fritt leie ut sin egen seksjon. Merk at det er egne regler for korttidsutleie.

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle leieforhold.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring

Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 30 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500,- oppgjørshonorar kr 5 990,- og visninger kr 2 990, - pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 26 245,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marius Kvalvik
Daglig leder | Eiendomsmegler
marius.kvalvik@aktiv.no
Tlf: 463 00 046

Ansvarlig megler bistås av

Ola Krogstad
Eiendomsmeglerfullmektig
ola.krogstad@aktiv.no
Tlf: 474 57 750

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

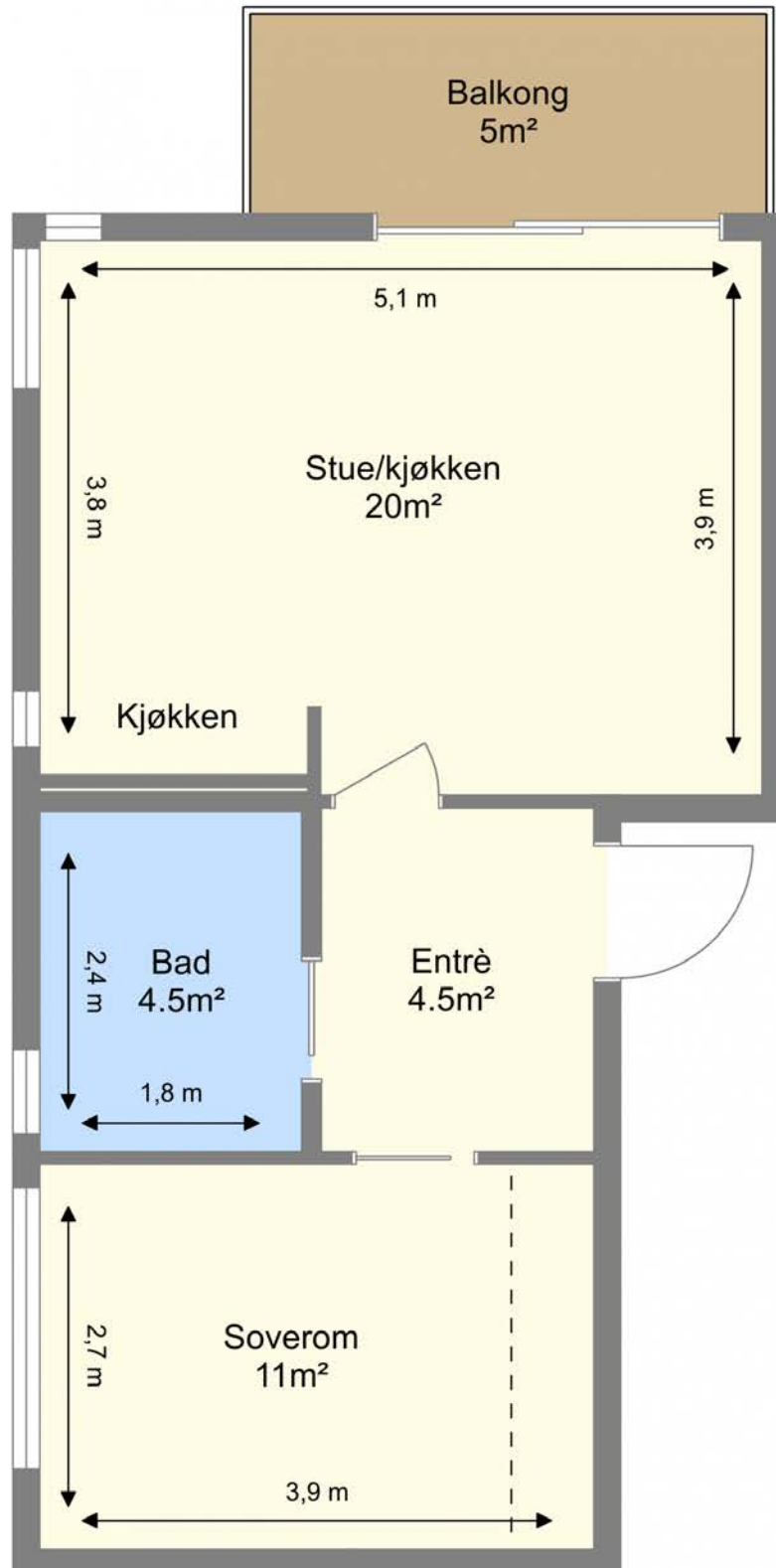
Salgsoppgavedato

26.01.2026



Vikhovlia 1146, snr 50

3.etg























Vedlegg

Nabolagsprofil

Vikhovlia 1146 - 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 0.3 km
Vikhammer stasjon Linje R60, R70, R71	12 min 1 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	17 min 15.1 km
Trondheim Værnes	20 min

Skoler

Vikhammer skole (1-10 kl.) 339 elever, 21 klasser	3 min 0.2 km
Vikhammeråsen grendaskole (1-4 kl.) 68 elever, 4 klasser	18 min 1.3 km
Saksvik skole (1-7 kl.) 282 elever, 18 klasser	4 min 2.2 km
Vikhammer ungdomsskole (8-10 kl.) 290 elever, 22 klasser	5 min 0.5 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

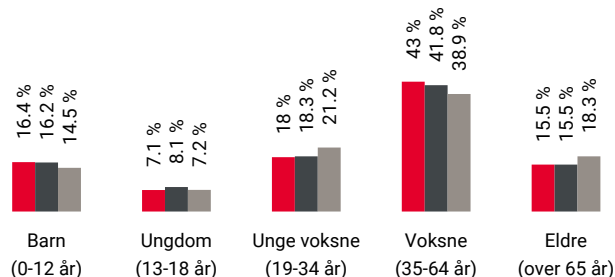
Veldig bra 88/100



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	5 min 0.3 km
Vikhammeråsen barnehage (1-5 år) 44 barn	18 min 1.3 km
Planetringen barnehage (1-5 år) 64 barn	21 min 1.5 km

Dagligvare

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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



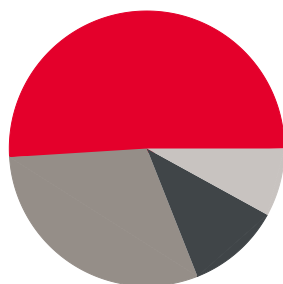
Trafikk

Lite trafikk 89/100

Sport

	Viksletta stadion	4 min
	Fotball, friidrett	0.3 km
	Malvikhallen	5 min
	Aktivitetshall	0.4 km
	Fitnesspoint Malvik	1 min
	Sport og Trim	23 min

Boligmasse



51% enebolig
11% rekkehus
30% blokk
8% annet

Varer/Tjenester



Malvik senter

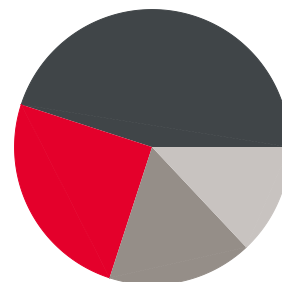
12 min



Apotek 1 Malvik

9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder
45% 6-12 år
17% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



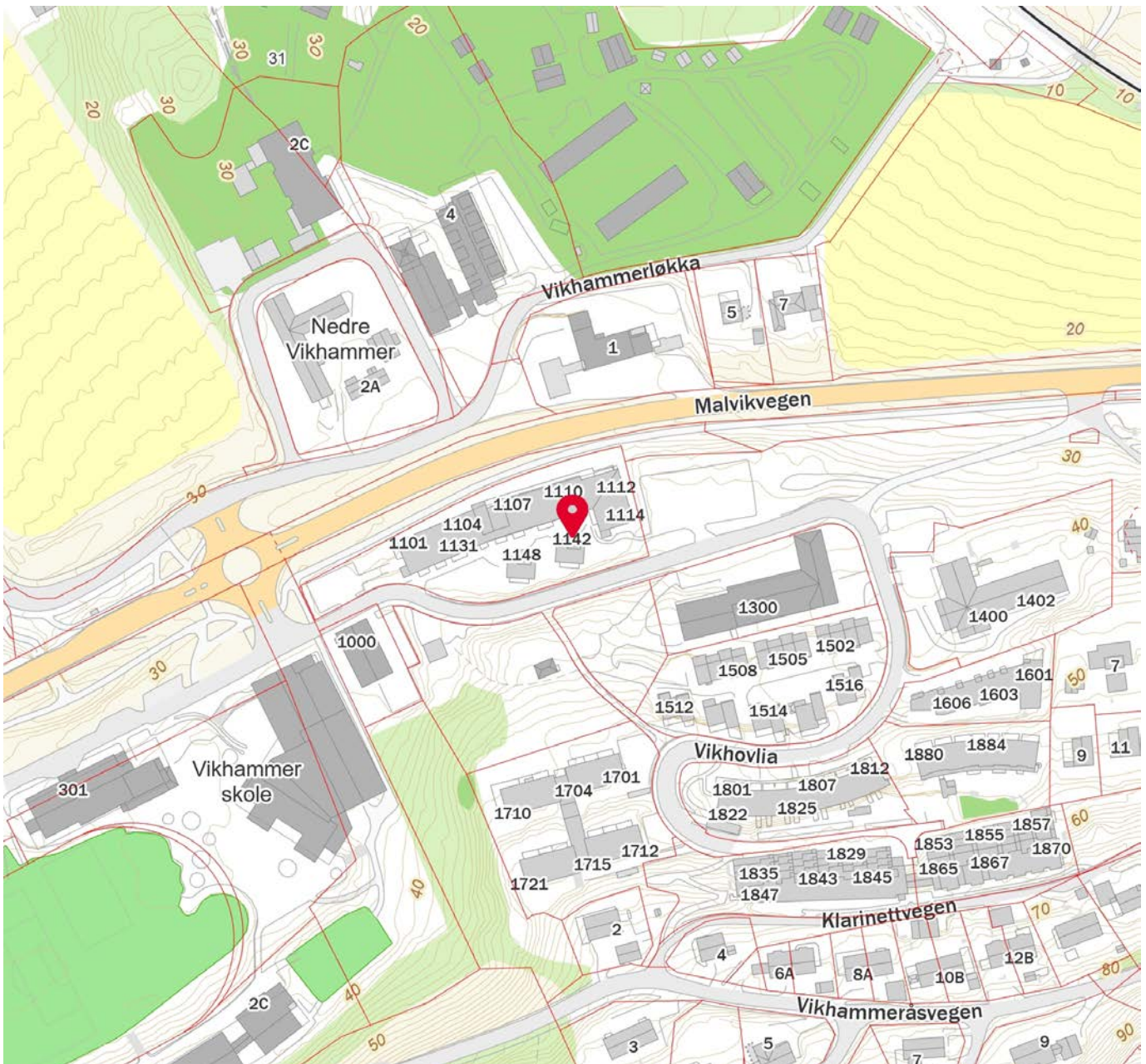
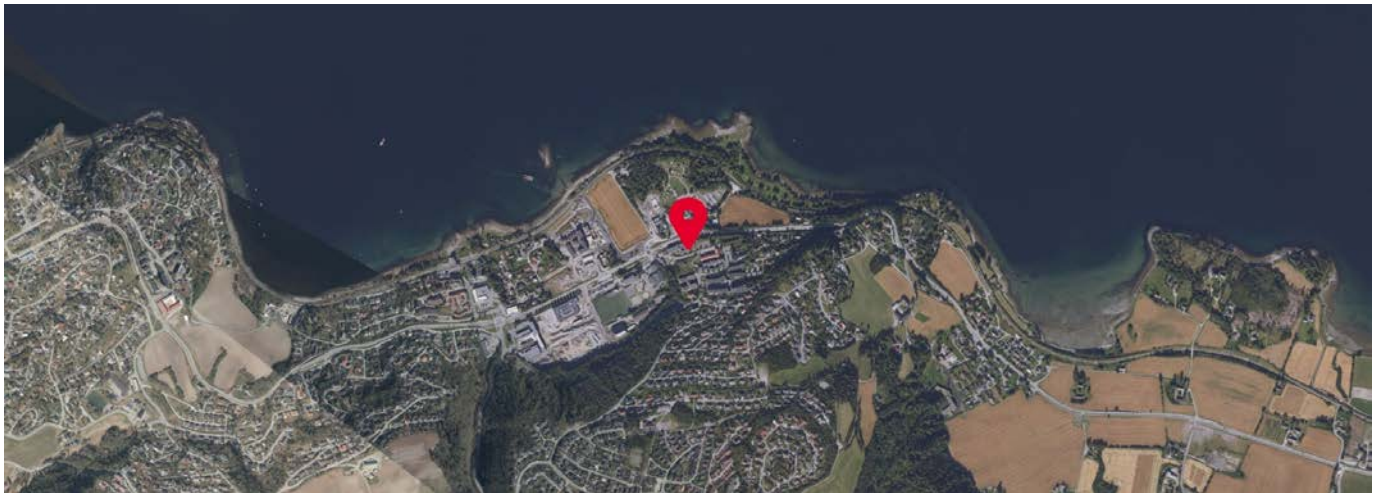
0%

43%

Vikhov
 Malvik
 Norge

Sivilstand

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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250244	

Selger 1 navn
Ørjan Kringhaug

Gateadresse	
Vikhovlia 1146	

Poststed	Postnr
VIKHAMMER	7560

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1710250244

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ØK

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Har hatt hjelp av min far som er faglært + en kompis som er faglært

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Det har blitt økt felleskostnader siden jeg flyttet hit i Mai 2022. Det har gått fra ca 2700 til 4900.
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1710250244

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1710250244

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ørjan Kringhaug	23d40b2e482f26858de13 a3a46c53d554d9ce87b	27.08.2025 13:42:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250244

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

Vikhovlia 1146

7560 VIKHAMMER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 2002

BRA: 47 m²

BRA-i: 41 m²

Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

8

TG-2

6

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/34864>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder og slitasje.

Anbefalte tiltak

Utover normalt vedlikehold ble det ikke registrert behov for tiltak.

Vinduer og dører

Oppsummering

Karmer er stedvis værslette vindu/balkongdør. Det ble noe registrert treghet i åpne/lukkemekanisme på heveskyvedør.

Tilstandsgrad 2 er satt pga treg heveskyvedør og utvendig værsilasje.

Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring anbefales på heve skyvedør.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Vannledninger

Oppsummering

Avrenning fra rørfordelingsskap ikke ført ut forbi platen, ved avrenning fra en eventuelt lekkasje og det er risiko for fuktskader i overgang vegg/baderomsplate.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i ikke tilfredsstillende avrenning fra fordelerskap.

Anbefalte tiltak

Det må tilordnes slik at avrenningen fra rørfordelingsskap er ført ut forbi baderomsplaten, eller at det er tilstrekkelig tett i overgang rør/baderomsplate.

Elektrisk

Oppsummering

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 forenklete 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.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999. Det mangler samsvarserklæring for arbeider på bad i forbindelse med oppgradering.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på fra byggeår og deler av anlegget.

Våtrom: Bad

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes. Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Oppsummering av overflater

Det registreres svelling i nedre del av baderomsplate i dusjonen som følger av fuktopptrekk pga delvis manglende silikonfuge i overgang plate/bunnlist. Selger har utført åpninger fra bakvegg med oversendte bilder, som viser at fukten ikke har trengt inn i konstruksjonen men kun er i nedre del av platen på innsiden av badet.

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er lokalt fall til sluk i dusjonen, gulv for øvrig er tilnærmet flatt. Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør, dørterskel er tilnærmet i flukt med gulv. Dette medfører til økt risiko for at vann kan trenge ut ved dør ved en eventuell lekkasje.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i fallforhold som er mindre enn referansenivået i rapporten og pga svelling/fuktopptrekk i nedre del av baderomsplate i dusjonen.

Anbefalte tiltak overflater

Lokal utskifting av baderomsplate med svelling anbefales. Bedre tetting med silikon i overgang bunnskinne og baderomsplatene anbefales for å hindre fuktopptrekk i nedre del av platen.

Pga registrerte avvik anbefales det å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er opplyst i en tidligere tilstandsrapport at opprinnelig tettesjikt på gulv er av belegget og at tidligere selger har lagt ny membran og flis direkte på belegget. Årstall og utførelse på nytt og gammel tettesjikt er ukjent.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Pga registrerte avvik anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
27.8.2025

Rapportdato
15.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Ørjan Kringhaug**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæring er signert 27.08.2025.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Tommy Sandersen**

Telefon: **45228072**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**

Epost: **ts@tft.no**

Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Om bygningssakkyndig:

Takstmann og byggmester

Egne premisser:

Leiligheten er etablert i 3.etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er kledd med stående panel og fasadeplater. Taket er et flatt tak og er utvendig tekket med papp. Etasjeskille er trolig et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Informasjon om boligen

Adresse: **Vikhovlia 1146, 7560 Vikhammer**

Kommunenr: **5031**

Gårdsnr: **5**

Bruksnr: **390**

Festenr:

Seksjonsnr: **50**

Andelsnr:

Leilighetsnr: **H0301**

Byggeår: **2002 - Kilde: webmatrikkelen.**

Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. 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)
3. etasje	41	41	0	0	5
Kjeller - bod	6	0	6	0	0
Totalt m²	47	41	6	0	5

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	41	41	0	Entre, soverom, bad, stue og kjøkken.	
Totalt m²	41	41	0		

Kommentar til arealberegning

Selger har framvist en bod i kjeller med utvendig adkomst via fellesarealer. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament. På undersiden av balkongen er det etablert metallplater med fall til takrenne.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.	
Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder og slitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utover normalt vedlikehold ble det ikke registrert behov for tiltak.	

6.2 Vinduer og dører



Eksempel på værslitt karm (heveskyvedør).

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2-lags glass.	
Ytterdør i malt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karm, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja



Eksempel på værslett karm (heveskyvedør).

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Karmer er stedvis værslette vindu/balkongdør. Det ble noe registrert treghet i åpne/lukkemekanisme på heveskyvedør.

Tilstandsgrad 2 er satt pga treg heveskyvedør og utvendig værsletasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justeringer/smøring anbefales på heve skyvedør.

Overflatebehandlinger må påregnes.

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

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

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

Opplysninger fra en tidligere tilstandsrapport: Kjøkkeninnredning fra opprinnelig byggeår. Benkeplate og håndtak ble skiftet i 2018. Innredning framstår med normal tilstand i forhold til alder.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

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

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Kontrollerte byggetegninger er datostemplet 10.09.02.	
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
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 07.07.2003, det foreligger ikke ferdigattest.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Ingen avvik er registrert.	

6.7 Vannledninger



Rør for avrenning fra fordelerskap er etablert for langt inn bak platen med risiko for fukt bak platen ved en eventuell lekkasje.

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Rørfordelingsskap er lokalisert på bad. Stoppekran er lokalisert under servantskap.	
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-2	
Avrenning fra rørfordelingsskap ikke ført ut forbi platen, ved avrenning fra en eventuelt lekkasje og det er risiko for fuktskader i overgang vegg/baderomsplate.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i ikke tilfredsstillende avrenning fra fordelerskap.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må tilordnes slik at avrenningen fra rørfordelingsskap er ført ut forbi baderomsplaten, eller at det er tilstrekkelig tettet i overgang rør/baderomsplate.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap er lokalisert i entrè.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I 2019 er det delvis oppgradert med nye stikk og brytere, det foreligger samsvarserklæring. Det er etablert lys og stikk på bad etter oppgradering av overflater på vegg i 2025, selger opplyser at arbeidet er utført på egeninnsats/dugnad med hjelp av en faglært. Det foreligger ingen samsvarserklæring på dette. Selve sikringsskapet er fra byggeår.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
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 forenklete 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. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999. Det mangler samsvarserklæring for arbeider på bad i forbindelse med oppgradering. TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på fra byggeår og deler av anlegget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes. Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Kjøkkenbenk
Fundament
Kjøkkenskap med understøttelse
Årstall
2003

Størrelse	
116L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Ingen avvik er registrert.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Det er naturlig ventilering via spalteventiler i vindu og det er mekanisk avtrekk på bad/kjøkken som er styrt via kjøkkenvifte.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det er ikke registrert tegn til dårlig luftutskifting i leiligheten, ventilasjonen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk. For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.	

6.11 Våtrom: Bad



Det registreres fuktopptrekk og svelling i nedre del av baderomsplate.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger har etablert nye baderomsplater på vegg og ny baderoms innredning i 2025.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
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



Delvis løsnet silikonfuge i nedre del av plate som kan være årsak til fuktopptrekk og svelling i badersomplaten.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Ja

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Det registreres svelling i nedre del av baderomsplate i dusjonen som følger av fuktopptrekk pga delvis manglende silikonfuge i overgang plate/bunnlist. Selger har utført åpninger fra bakvegg med oversendte bilder, som viser at fukten ikke har trengt inn i konstruksjonen men kun er i nedre del av platen på innsiden av badet.

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er lokalt fall til sluk i dusjonen, gulv for øvrig er tilnærmet flatt. Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør, dørterskel er tilnærmet i flukt med gulv. Dette medfører til økt risiko for at vann kan trenge ut ved dør ved en eventuell lekkasje.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i fallforhold som er mindre enn referansenivået i rapporten og pga svelling/fuktopptrekk i nedre del av baderomsplate i dusjonen.

Anbefalte tiltak overflater

Lokal utskifting av baderomsplate med svelling anbefales. Bedre tetting med silikon i overgang bunnskinne og baderomsplatene anbefales for å hindre fuktopptrekk i nedre del av platen.

Pga registrerte avvik anbefales det å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Støpejern

Det er støpejernsluk med slukpote i plast.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Ja

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det er opplyst i en tidligere tilstandsrapport at opprinnelig tettesjikt på gulv er av belegg og at tidligere selger har lagt ny membran og flis direkte på belegget. Årstall og utførelse på nytt og gammel tettesjikt er ukjent.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Pga registrerte avvik anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett, opplegg for vaskemaskin og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen avvik er registrert.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg fra kjøkken mot dusjonen.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

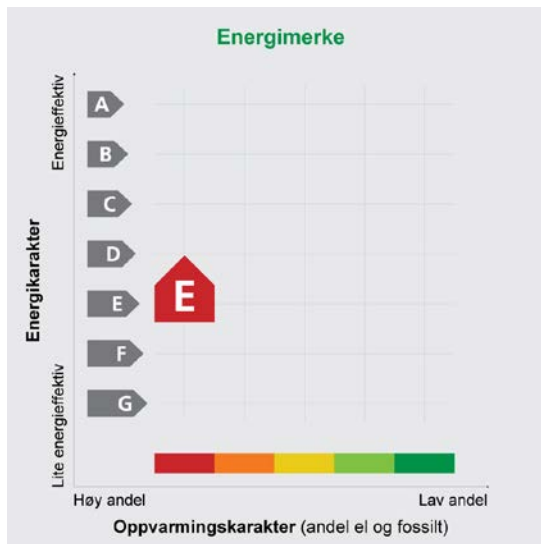
Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Adresse	Vikhovlia 1146
Postnr	7560
Sted	Vikhammer
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	5
Bnr.	390
Seksjonsnr.	50
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1370846
Dato	16.03.2022



Innmeldt av Roger Stokke ved Takst-Forum Trønderlag A/S

Energiaattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.energimerking.no

Målt energibruk: 8 500 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

8 500 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

VEDTEKTER

FOR SAMEIET VIKHOV PARK B1, ORG. NR. 986 724 419

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Sist endret i årsmøte den 12. mars 2018.

§1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiet Vikhov Park B1 har forretningskontor i Vikhov Park B1.
Sameiet består av 53 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 14.07.03.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 5 og bnr. 390 i Malvik kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§2 ORGANISERING AV SAMEIET, DISPOSISJONSRETT, PARKERING

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmens nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Det er inntatt forbud mot å montere parabol, varmepumpe eller andre utvendige antenner. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Dette gjelder tiltak som:

Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

Kostnader til de- og montering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om montering skal tillates.

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Parkering:

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 samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

Det er tilrettelagt 6 plasser for personer med nedsatt funksjonsevne.

Seksjonseierne som har fått tildelt disse plassene som tilleggsareal til sin seksjon, må gi fra seg bruksretten i henhold til eierseksjonslovens §26.

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

§3 FELLESKOSTNADER OG PANTSIKKERHET

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne dels etter størrelsen på sameiebrøkene, dels etter pr. enhet, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

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

§4 VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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 til bruksenheten. Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser.
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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, veranda- og ytterdører til boligene.

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

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

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

§5 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

§6 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

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

§7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i den enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§9 OM STYREMØTET

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

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§10 OM ÅRSMØTET

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

I sameier opprettet før 1.1.98 har hver seksjon én stemme. Det samme gjelder sameier som bare består av boligseksjoner. I andre sameier regnes flertallet etter sameiebrøken, om ikke annet er fastsatt i vedtektene med tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkomende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§11 INNKALLING TIL ÅRSMØTET

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§12 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§13 MØTELEDELSE, FLERTALLSKRAV OG INHABILITET

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

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

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.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold, omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjoneringsom medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene. Hvis tiltakene ut over vanlig forvaltning fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

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.

§14 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordenlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§15 FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61. Det hører også inn under styrets oppgaver å gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

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

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§16 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

Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

§17 FRAVIKELSE

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

§18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledding, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§19 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§20 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delt i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21 TAUSHETSPLIKT

Alle tillitsvalgte og ansatte i borettslaget plikter å hindre at andre får tilgang til det vedkommende i forbindelse med tjenesten eller arbeidet har fått vite om:

- a. Noens personlige forhold eller
- b. Tekniske innretninger og fremgangsmåter, samt drift- eller forretningsforhold som vil være av konkurransemessig betydning å hemmeligholde av hensyn til den opplysningen angår.

Plikten til å besvare taushet om ovennevnte gjelder også etter at vedkommende har avsluttet tjenesten eller arbeidet. Den tillitsvalgte eller ansatte kan ikke utnytte opplysninger som nevnt overfor egen virksomhet eller i tjeneste for andre.

§22 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET VIKHOV PARK B1

VELKOMMEN TIL BOLIGSAMEIET VIKHOV PARK B1

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensreglene laget.

ANSVAR - OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets boliger. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

SIKKERHET - LÅSING

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

VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT - EGENANDELER FORSIKRING

Seksjonseier skal for egen kostnad innenfor boligen og i ytre rom som tilhører boligen, besørge forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Felles og skjulte ledninger og anlegg som går gjennom boligen skal utskiftes/vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer.

Eventuell egenandel og erstatning ved skadesaker:

Sameiet dekker egenandel forsikring for rør og ledninger som er opprinnelig lagt og er skjult. Skulle skade/lekkasje oppstå i rør/ledninger til oppvaskmaskiner etc. som ligger i benk eller er åpne, samt fra installasjoner som oppvaskmaskiner, vannberedere etc. må seksjonseier betale egenandel på forsikring.

Legges nye fliser, nytt avløp etc. og membran ikke er tett, er det seksjonseiers ansvar.

Feil med avtrekksvifte og manglende avtrekk fra bad som skyldes endringer gjort av seksjonseier, må settes tilbake til opprinnelig, godkjent stand.

Kostnader ved alt dette må bæres av nåværende seksjonseier, selv om det skulle være tidligere eier som har gjort dette. Det blir så en sak mellom nåværende og tidligere seksjonseier.

Hvis seksjonseier overser tydelige tegn på fuktskader etc, som gjør at skaden blir mer omfattende, forlanges egenandelen dekket uansett om det er skjult anlegg.

Har seksjonseier eller en eventuell leietaker utvist grov uaktsomhet, så skyld for skader klart ligger på eier eller leier, kan sameiet be forsikringsselskapet søke regress/erstatning av seksjonseieren.

BRUK AV LEILIGHETEN

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i leiligheten.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG

Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr.

Unngå skader på bygg og fellesarealer som kan påføre sameiet - og dermed seksjonseierne - unødvendige omkostninger.

La ikke firbente venner etterlate seg ekskrementer eller gjøre seg rene få fellesområdene.

PARKERING

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse, eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte leilighetene.

Vasking/spyling av bil eller sykkel skal foregå på anviste plasser.

Sykler parkeres i sykkelstativ eller bod.

DYREHOLD

Kattehold

I henhold til styrevedtak 26.11.03, og årsmøtevedtak 16.03.04 er det **forbud** mot å holde utekatter i Sameiet Vikhov Park B1.

Regler for hundehold

1. Det skal skriftlig søkes sameiets styre på eget skjema om tillatelse til å anskaffe hund, eller flytte inn i sameiet med hund. Tillatelse gis for den hund det søkes om.
2. Det kreves godkjenning fra et flertall av beboerne i den etasjen hundeeier bor. Underskriften skal være fra en representant fra hver familie/seksjonseier.
3. Hunden må ikke oppholde seg alene på veranda eller svalgang.
4. Hunden skal alltid luftes i bånd (det vises til kommunale vedtekter for båndtvang). Båndtvang gjelder alle hunder uansett størrelse og rase. Ekskrementer fjernes omgående og på betryggende måte.
5. Ved tre skriftlige klager må hunden fjernes fra sameiet.
6. Skade som hunden forårsaker på annens eiendom eller på person, skal erstattes omgående.
7. Pass og lufting av hund må ikke overlates til barn som ikke er fortrolig med hundens gemytt, og som ikke er kjent med eierens plikt i punktene nevnt foran.

RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Unngå unødige støy i leiligheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.

På søndager og helligdager og mellom kl 23⁰⁰ og 07⁰⁰ på hverdager skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom.

Teppebanking og risting av tøy eller gulvmatter skal foregå på anviste plasser i hovedhuset (ved branntrapper).

Etterlatte ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

Grilling med elektrisk- eller gassgrill er tillatt.

Vis hensyn til dem som bor under deg ved rengjøring eller snømåking av balkong.

KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste.

Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget.

Medisiner og brukte sprøyter skal leveres på apotek.

For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert på Skjenstad.

Elektriske artikler kan også leveres direkte til forhandler.

Mating av dyr/fugler og matrester som etterlates utendørs kan trekke utøy som rotter og mus til husene, og er derfor ikke tillatt.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer! Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes. Det er i utgangspunktet ikke tillatt å sette opp parabolantenner.

PLIKTER - MISLIGHOLD

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i boligsameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på seksjonseierne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med.

Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene.

Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal sendes skriftlig til styret.

Sist revidert etter årsmøte 18.03.15

Sameiet Vikhov Park B1

SØKNAD OM HUNDEHOLD I SAMEIET VIKHOV PARK B1

Søkers navn: _____

Søkers adresse: _____

Søkers tlf.nr: _____ Leilighetsnr: _____

Leilighetens eier: _____

Innflytningsdato: _____ Antall leil. i etasjen: _____

Hunderase: _____ Alder: _____

Hundens navn: _____ Reg.nr.: _____

REGLEMENT FOR HUNDEHOLD MOTTATT OG LEST? _____

Opplysningene ovenfor skal utfylles før en representant fra hver av familiene i den etasjen hundeeier bor godkjenner hundehold ved følgende underskrifter:

_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

Vikhammer, den _____

Søknaden er innvilget/avslått, den _____

Styrets leder

Søker

SAMEIET VIKHOV PARK B1
ORG.NR. 986 724 419, KUNDENR. 1335

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 522 814	2 159 382	3 038 000	3 524 000
Andre inntekter	3	153 978	5 457	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 676 792	2 164 839	3 038 000	3 524 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-59 114	-10 460	-14 500
Styrehonorar	5	-60 000	-40 000	-60 000	-106 000
Avskrivninger	13	-6 025	-12 536	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 000	-11 250	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-112 305	-106 655	-113 000	-119 000
Konsulenthonorar	7	-50 659	-22 629	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-452 165	-5 107 732	-1 027 000	-444 000
Forsikringer		-216 347	-180 807	-200 000	-240 000
Kommunale avgifter	9	-876 243	-660 736	-894 050	-1 028 000
Kostnader sameie		-55 641	0	0	0
Energi/fyring		-111 721	-102 855	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-304 856	-298 285	-316 000	-329 000
Andre driftskostnader	10	-383 254	-203 216	-183 500	-417 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 649 677	-6 805 816	-2 941 010	-2 834 500
DRIFTSRESULTAT		27 115	-4 640 977	96 990	689 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	28 157	44 260	0	0
Finanskostnader	12	-291 396	-186 746	0	-286 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-263 239	-142 486	0	-286 000
ÅRSRESULTAT		-236 124	-4 783 463	96 990	403 500
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-1 390 015		
Udekket tap		-236 124	-3 393 448		

SAMEIET VIKHOV PARK B1
ORG.NR. 986 724 419, KUNDENR. 1335

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1 932	44 179
SUM ANLEGGSMIDLER		1 932	44 179
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		9 511	13 881
Forskuddsbetalte kostnader		1 147	0
Driftskonto OBOS-banken		342 706	229 442
Sparekonto OBOS-banken		49 370	423 712
SUM OMLØPSMIDLER		402 734	667 035
SUM EIENDELER		404 666	711 214
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-3 629 572	-3 393 448
SUM EGENKAPITAL		-3 629 572	-3 393 448
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 931 868	3 972 341
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 931 868	3 972 341
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 658	20 571
Leverandørgjeld		70 144	77 676
Skyldige offentlige avgifter		0	726
Påløpte renter		1 568	25 439
Påløpte avdrag		0	2 758
Annen kortsiktig gjeld		0	5 150
SUM KORTSIKTIG GJELD		102 370	132 320
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		404 666	711 214
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Malvik, 28.03.2025
Styret i Sameiet Vikhov Park B1

Geir Aftret/S/

Anders Johansen Tangvik/S/

Kjersti Garnes Overvik/S/

Tonje Dyrstad Solem/S/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 224 530
TV/Internett	298 284
SUM INKREVDE FELLESKOSTNADER	2 522 814

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Salg av driftsmiddel	1 778
Kapitalinnkalling	150 000
Nettinnbetalinger	400
Nøkler	1 800
SUM ANDRE INNTEKTER	153 978

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-11 375
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-39 284
SUM KONSULENTHONORAR	-50 659

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-249 612
Drift/vedlikehold elektro	-55 425
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-738
Drift/vedlikehold heisanlegg	-68 677
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 548
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-24 375
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-43 791
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-452 165

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-617 853
Renovasjonsavgift	-258 390
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-876 243

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 650
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 576
Annen leiekostnad	-188 094
Annet driftsmateriale	-2 718
Lyspærer og sikringer	-563
Vaktmestertjenester	-52 173
Renhold ved firmaer	-53 122
Snørydding	-46 688
Gressklipping	-11 625
Andre fremmede tjenester	-6 417
Kontor- og datarekvisita	-599
Andre kontorkostnader	-1 940
Bank- og kortgebyr	-3 171
Velferds kostnader	-920
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-383 254

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	6 864
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 847
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 411
Andre renteinntekter	35
SUM FINANSINNTEKTER	28 157

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-291 396
SUM FINANSKOSTNADER	-291 396

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Plenklipper	
Tilgang 2022	59 663
Avskrevet tidligere	-17 899
Avskrevet i år	-5 542
utrangering v/ salg	-36 222
	0
Snøfres	
Tilgang 2014	19 990
Avskrevet tidligere	-17 576
Avskrevet i år	-483
	1 932
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1 932
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-6 025

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,30%. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023

-4 000 000

Nedbetalt tidligere

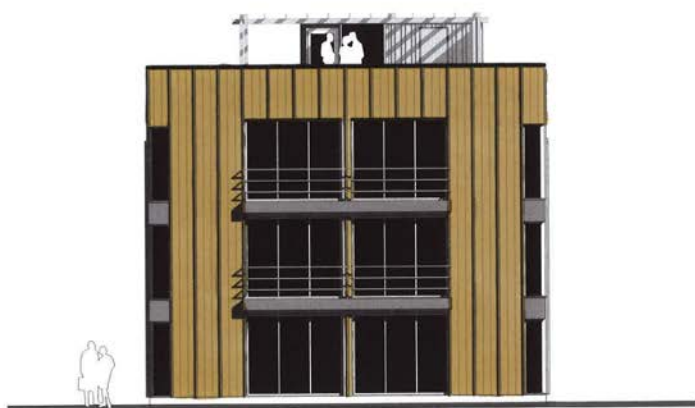
27 659

Nedbetalt i år

40 473

-3 931 868

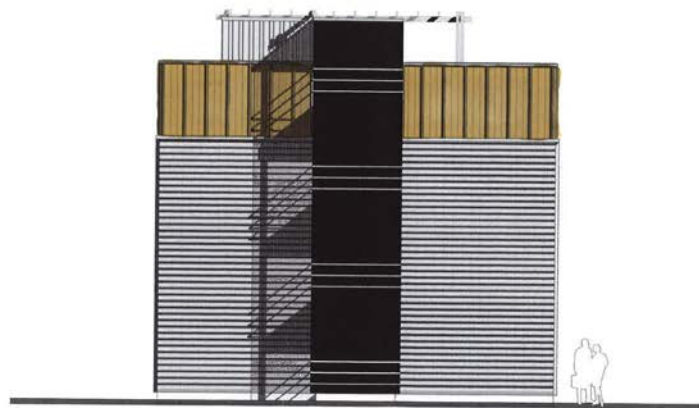
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-3 931 868**



Fasade mot Syd



Fasade mot Vest



Fasade mot Nord



Fasade mot Øst

Godkjent og godkjent/avslått av planutvalget
 dat. 18/5 2002. D sak nr. 55/2002
 på de vilkår som er anført i vedlagte utskrift.
 MALVIK KOMMUNE, Hovsmoen 22/5 - 2

E.4

REVISIONS
NO. DESCRIPTION
1. Initial design

PROJECT INFORMATION

Project Name	10.07.2006
Client	
Architect	
Engineer	
Structural Engineer	
Electrical Engineer	
Mechanical Engineer	
Sanitary Engineer	
Fire Engineer	
Other	

DATE: 10.07.2006

PROJECT NO: 10.07.2006

SCALE: 1:100

PROJECT LOCATION: 10.07.2006

PROJECT DESCRIPTION: 10.07.2006

PROJECT STATUS: 10.07.2006

PROJECT OWNER: 10.07.2006

PROJECT MANAGER: 10.07.2006

PROJECT ENGINEER: 10.07.2006

PROJECT ARCHITECT: 10.07.2006

PROJECT STRUCTURAL ENGINEER: 10.07.2006

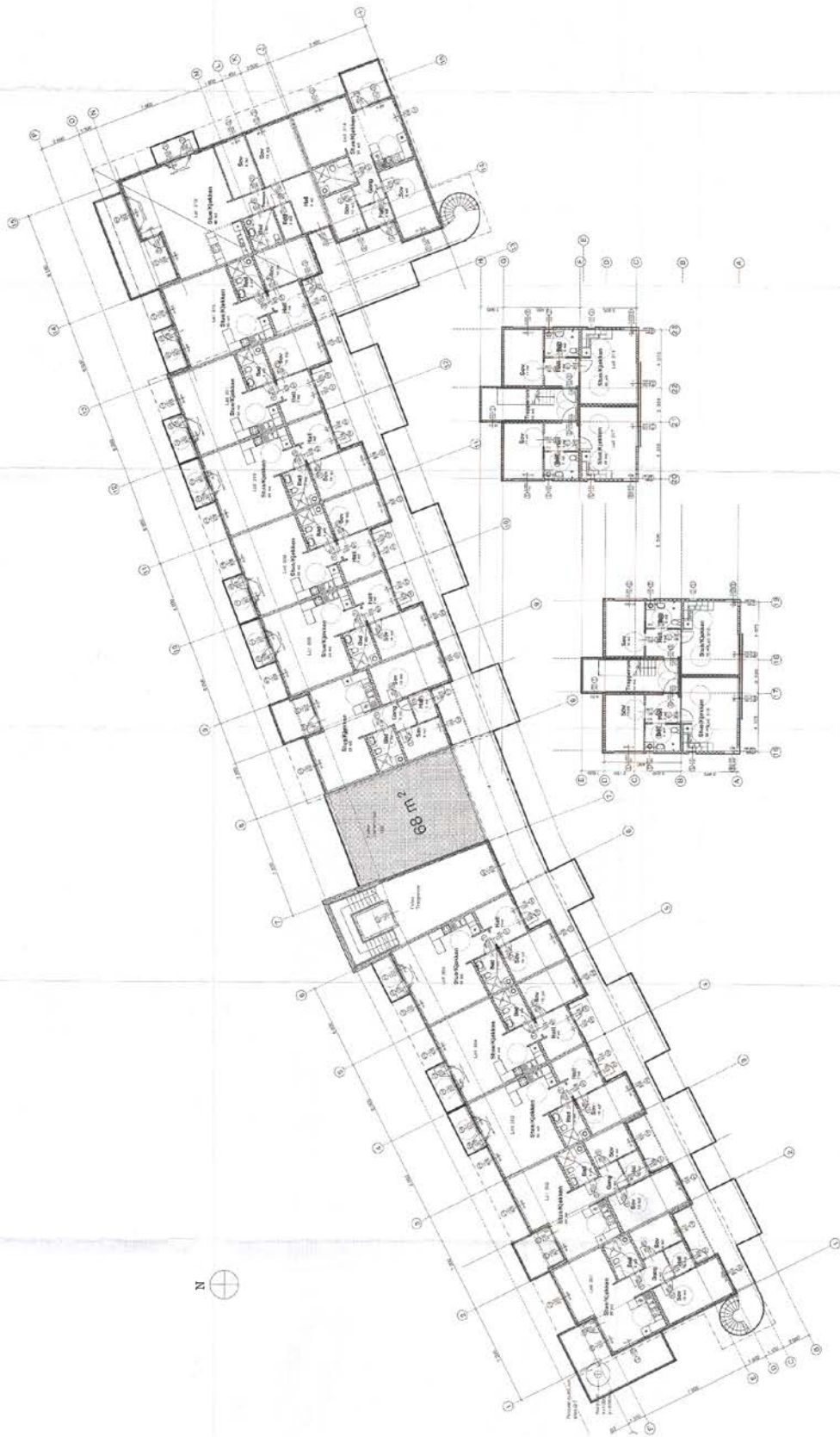
PROJECT ELECTRICAL ENGINEER: 10.07.2006

PROJECT MECHANICAL ENGINEER: 10.07.2006

PROJECT SANITARY ENGINEER: 10.07.2006

PROJECT FIRE ENGINEER: 10.07.2006

PROJECT OTHER: 10.07.2006



Kjøpmannsgt 12
7500 Stordal

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen		Ark.kode B	
Kommunenr	Kommunens navn	Ark.kode S	Gnr Bnr
1663	Malvik		5 390

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

Sak/Dok. nr. (stryk det som ikke passer)

25 MARS 2003

14 JUL 2003

3054

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
8765691132	Eco Eiendomsforvaltning AS	1/1


Doknr. 3054 Tinglyst: 14.07.2003 Emb. 066
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	65	B	13	B	95	B	25	B	65	B	37	B	65	B
2	B	65	B	14	B	65	B	26	B	58	B	38	B	65	B
3	B	58	B	15	B	41	B	27	B	58	B	39	B	58	B
4	B	58	B	16	B	41	B	28	B	58	B	40	B	58	B
5	B	58	B	17	B	41	B	29	B	58	B	41	B	58	B
6	B	65	B	18	B	41	B	30	B	58	B	42	B	65	B
7	B	65	B	19	B	65	B	31	B	95	B	43	B	58	B
8	B	58	B	20	B	65	B	32	B	65	B	44	B	58	B
9	B	58	B	21	B	58	B	33	B	41	B	45	B	58	B
10	B	58	B	22	B	58	B	34	B	41	B	46	B	58	B
11	B	58	B	23	B	58	B	35	B	41	B	47	B	58	B
12	B	58	B	24	B	65	B	36	B	41	B	48	B	95	B
Sum tellere: 3079								= nevner: 3079							

4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.


**5. Erklæring**

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen,
eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å
skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke
vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har
egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato

Molvik 6/1-2003

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)

Egil Elden
ECO Eiendomsforvaltning AS

Ektefelle/registrert partner

(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert
partner hvor sameiebrøken reduseres)



8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering

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

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

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

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

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5	390		

Malvik kommune

Dato

Stempel og underskrift

11/7 - 2003

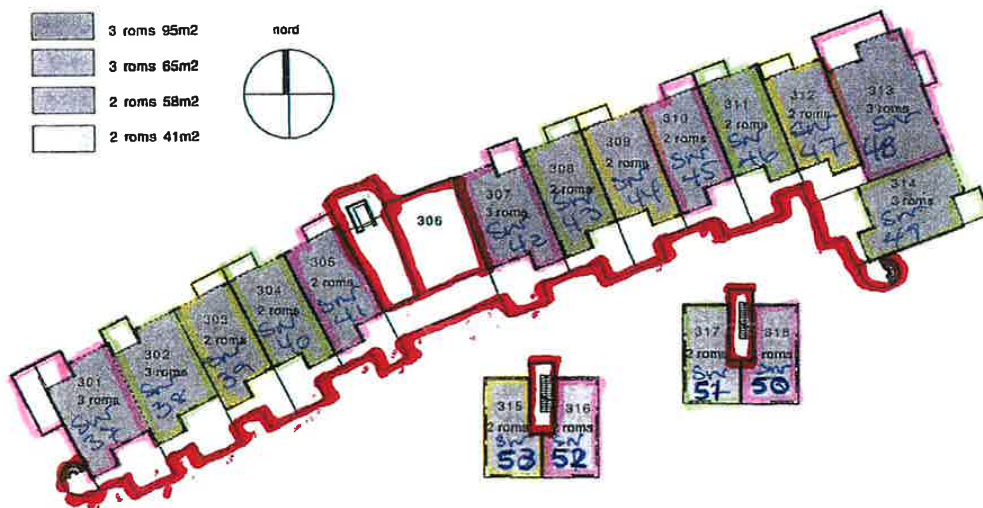
MALVIK KOMMUNE
Oppmålings avd.
7550 Hommelvik

Ann Kristin Røska

Noter:

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

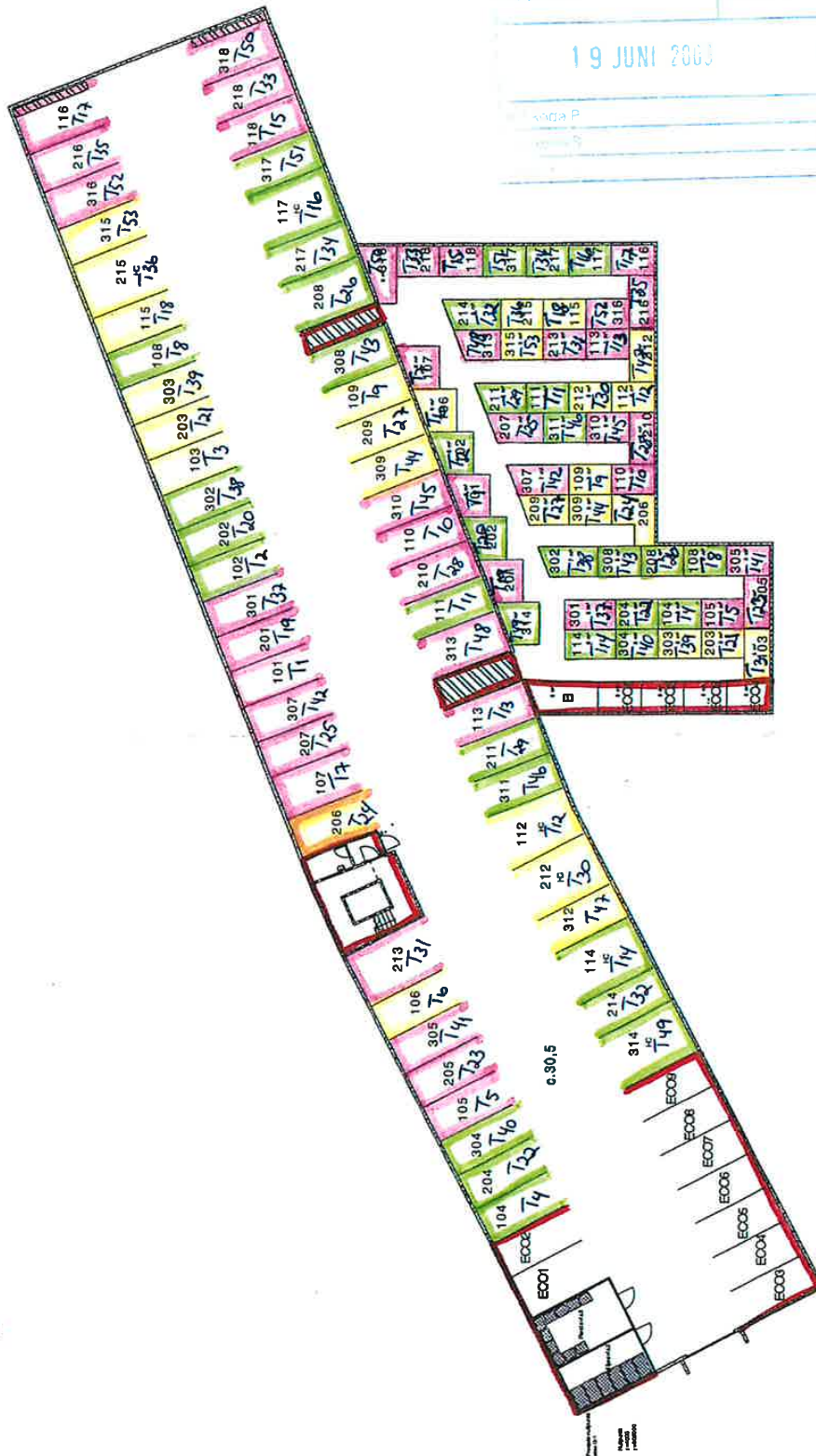
Malvik - 1. etasje	
Ark. Do - tr	Sokkelen
14 JAN. 2003	
Ark. kode P.	
Ark. kode S.	
Glede	



Oversiktsplan Vikhov B1 3.etasje

II-felles

□ = felles



15 26 27 / 145



MALVIK KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Plan-og byggesak

Vår dato
07.07.2003
Vår saksbehandler
Svein Stræte 73 97 20 84

Vår referanse
02/00015-051/GB 5/390 5/19
Deres referanse

Prima-Hus AS
Sutterøgt. 11

7500 STJØRDAL

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

(Etter plan- og bygningsloven av 16. april 1999, § 99 nr. 2 og 3)

Tiltakshaver: Vikhovsletta AS, v/Egil Glørstad, 7560 VIKHAMMER

Byggested: Vikhov B1
Gnr/Bnr/Fnr/Seknr: 5/390
Deres søknad: 14.12.01 og 06.09.02
Arbeidets art: Nybygg, lamellbygget
Byggets art: Boligblokk på 3 eller 4 etasjer, 41 stk. leiligheter
Vedtak dato: 18.05.02 og 18.10.02
Saksnr: 0055/02 og 0124/02

Kontrollerklæring for utførelse foreligger.JA

I henhold til kontrollplan/kontrollerklæring er tiltaket besikttet og i medhold av Pbl. § 99 gis det midlertidig brukstillatelse for: LAMELLBYGGET (41 leiligheter).

Merknader:

Vi viser til kontrollerklæringer fra ansvarlig foretak.

Utomhusarbeider ikke ferdig opparbeidet i h.h.t. utomhusplanen.

VVA – anlegg ikke ferdig opparbeidet (rundkjøring, fortau og interne veger, samt vann og avløpsnett).

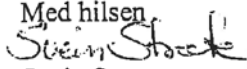
Plassering av støttemur ikke avklart (egen sak).

Kjøp av kommunal grunn ikke avklart.

Sluttmelding fra rørlegger.

Dette arbeidet må være fullført innen: snarest

Med hilsen


Svein Stræte
avd.ingeniør

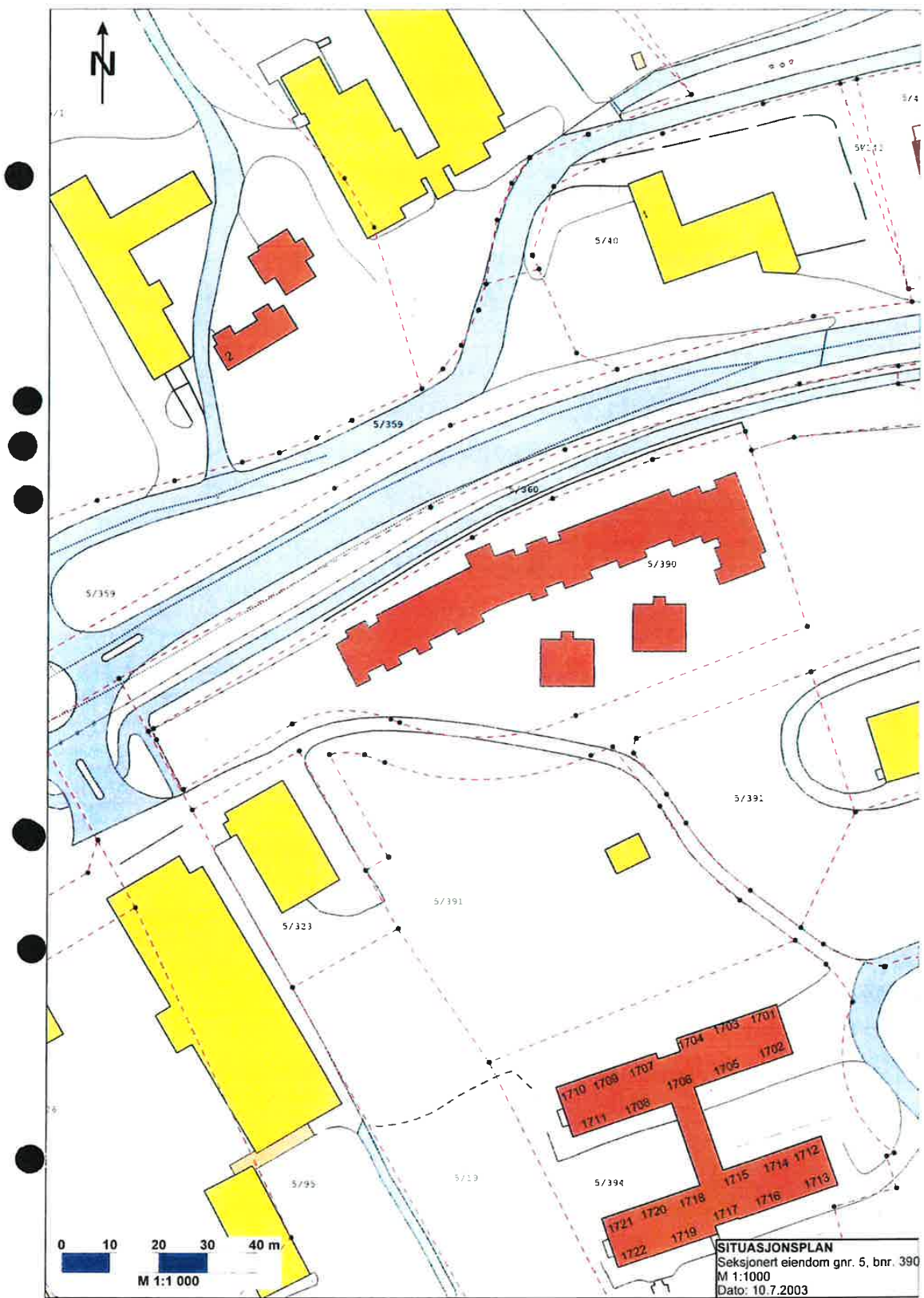
Kopi:

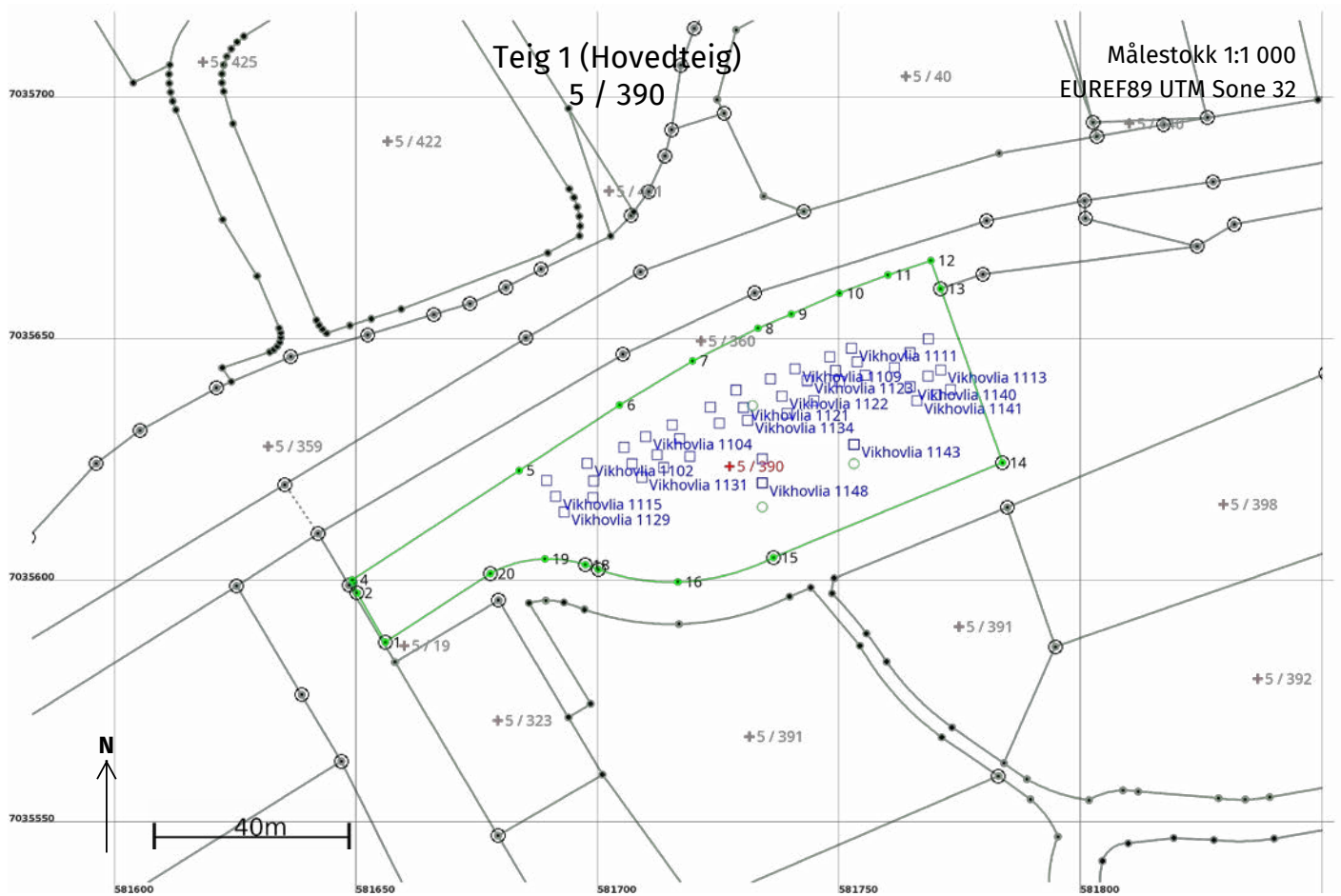
Teknisk etat v/ansvarlig komm. avg., tiltakshaver og kjøpere (se vedlagt liste).

Postadresse:
Malvik kommune
Postboks 140
7551 HOMMELVIK

Telefon: 73972000
Telefax: 73971460
73972051 (teknisk)
73972161 (undervisning)

Bankgiro: 7874.05.97697
Bankgiro: 4218.07.50309
Org.nr.: 971 035 560
Web-adresse: <http://www.malvik.kommune.no>
Bankgiro skatt: 7855.05.16631





22.08.2025 07:32

Matrikkelbrev for 5031 - 5 / 390

Side 22 av 24

Areal og koordinater

Areal: 4 448

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7035624

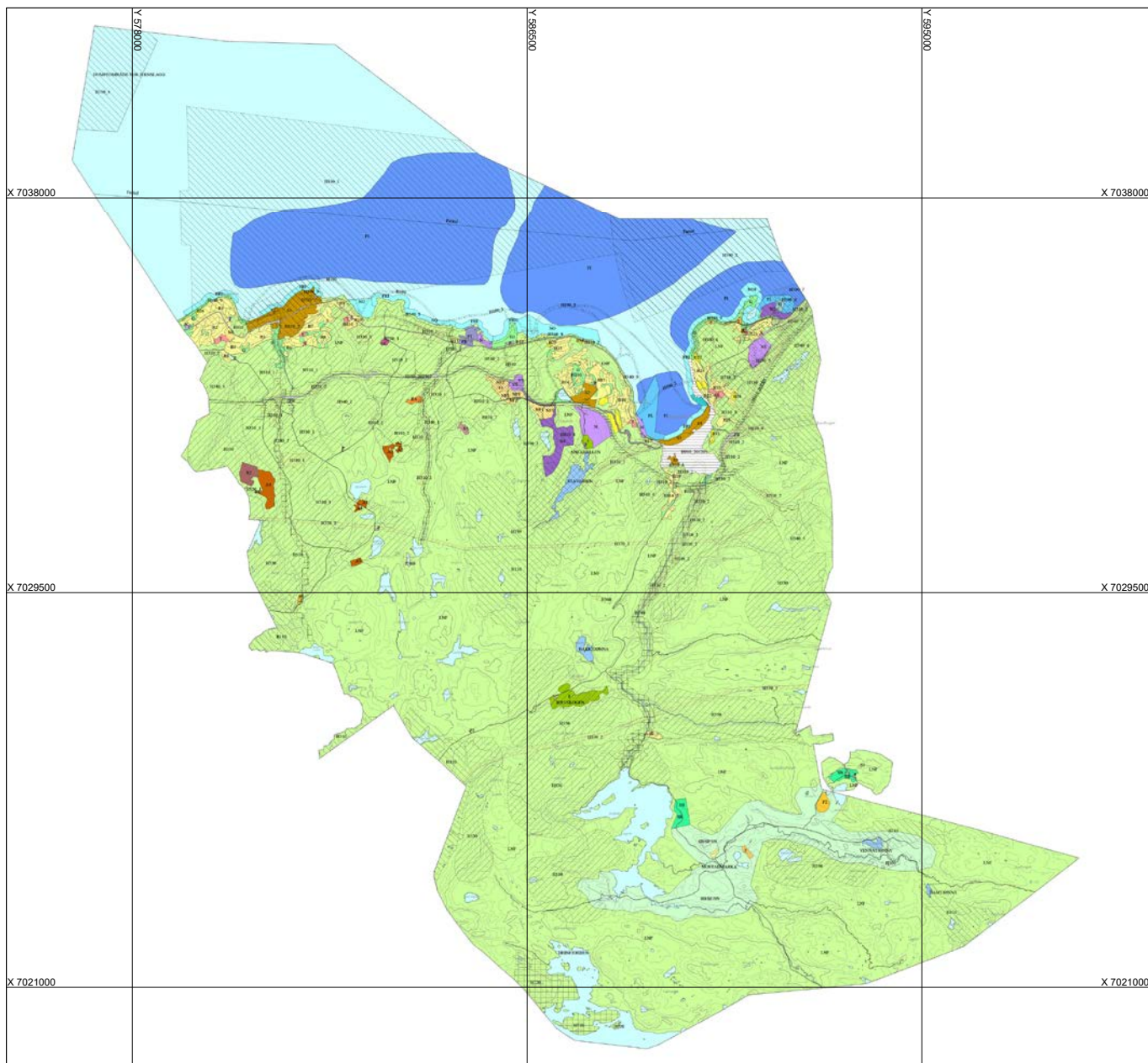
Øst: 581727

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7035588,05	581656,08	11,78	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	6	
2	7035598,25	581650,19	2,30	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	6	7,06
3	7035600,45	581649,54	0,63	Geometrisk hjelpepunkt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
4	7035600,98	581649,20	41,25	Ukjent	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	6	
5	7035623,56	581683,72	24,79	Ukjent	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	6	
6	7035637,13	581704,47	17,67	Ukjent	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	6	
7	7035646,28	581719,59	15,11	Ukjent	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	6	
8	7035653,03	581733,11	7,48	Ukjent	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	6	
9	7035655,93	581740,01	10,86	Ukjent	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	6	
10	7035660,27	581749,96	10,73	Ukjent	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	6	
11	7035664,04	581760,01	9,37	Ukjent	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	6	
12	7035667,02	581768,89	6,15	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	6	
13	7035661,21	581770,92	38,18	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	6	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	7035625,23	581783,70	51,28	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	6	
15	7035605,59	581736,33	20,58	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	6	46,24
16	7035600,55	581716,55	16,77	Geometrisk hjelpепunkt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	6	46,24
17	7035603,11	581700,07	2,82	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	6	
18	7035604,09	581697,43	8,50	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	6	-25,00
19	7035605,30	581689,06	11,80	Geometrisk hjelpепunkt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	6	-25,00
20	7035602,27	581677,77	25,94	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	6	



Kommuneplanens arealdel
Malvik kommune 2018 - 2030
Del 3 - Arealplankartet

Kartmålestokk 1: 85000



Arealplan - ID: 201701

Arkstørrelse: A3

Koordinatsystem: EUREF 89, UTM sone 32 / NN2000
Kartgrunnlag: FKB - kartdata

TEGNFORKLARING

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, NR 1)

Nåværende	Fremtidig	
		Boligbebyggelse
		Fritidsbebyggelse
		Sentrumsformål
		Forretning
		Tjenesteyting
		Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
		Næringsbebyggelse
		Idrettsanlegg
		Andre typer bebyggelse
		Uteoppfølgingsareal
		Grav og urnelund
		Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, NR 2)

Nåværende	Fremtidig	
		Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
		Veg
		Bane
		Havn
		Kollektivknutepunkt
		Parkering

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, NR 3)

Nåværende	Fremtidig	
		Grønnstruktur
		Friområde
		Park

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (PBL § 11-7, NR 5)

Nåværende	Fremtidig	
		Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift
		LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse
		LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 11-7, NR 6)

Nåværende	Fremtidig	
		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
		Farleder
		Småbåthavn
		Fiske
		Drikkevann
		Friluftsområde

HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

Nåværende	Fremtidig	
		- H310 Faresone - Ras- og skredfare
		- H360 Faresone - Skytebane
		- H370 Faresone - Høyspenningssone (inkl høyspentkabler)
		- H110 Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
		- H190 Sikringsone - Andre sikringsoner
		- H810 Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
		- H510 Anglithensyngrense - Hensyn landbruk
		- H530 Anglithensyngrense - Hensyn friluftsliv
		- H540 Anglithensyngrense - Hensyn grønnstruktur
		- H720 Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
		- H730 Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
		- H710 Båndlegging etter andre lover - nåværende
		- H910 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

LINJESYMBOL

Nåværende	Fremtidig	
		Adkomstveg
		Turveg/turdrag
		Jernbane
		Jernbane tunnel
		Farled
		Hovedveg tunnel
		Samleveg
		Samleveg tunnel
		Sikringsyngrense
		Anglithensyngrense
		Gjennomføringsyngrense
		Byggegrense
		Faresone grense
		Detaljeringsyngrense
		Båndleggingsgrense
		Planens begrensning
		Grense for arealformål

KODER FOR AREALBRUK I PLANEN:

A = Andre typer bebyggelse og anlegg
B = Boligbebyggelse
FT = Fritids- og turistformål
FRI = Friluftsområde i vann
FR = Forretning
F = Fritidsbebyggelse
FI = Fiske
FL = Farleder
G = Grønnstruktur
GL = Gravlund
H = Havn
I = Idrettsanlegg
LNF = Landbruk-, natur- og friluftsmål
NO = Naturområde i vann
N = Næringsbebyggelse
NF = Kombinert bebyggelse og anleggsformål
NG = Naturområde - grønnstruktur
PR = Park og ride
P = Parkering
R = Råstoffutvinning
RA = Renovasjonsanlegg
S = Sentrumsformål
SH = Spredt næringsbebyggelse
SB = Spredt boligbebyggelse
SF = Spredt fritidsbebyggelse
T = Tjenesteyting
VS = Veoserviceanlegg

Tegnforklaring

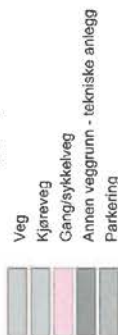
Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Blokkbebyggelse
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Anlegg for lek
	Annet friområde
	Felles lekeareal for barn
Reguleringsplan PBL 2008	
	Sikringsonegrense
	Infrastrukturgrense
	Angitthensyngrense
	Gjennomføringsgrense
	Båndlegginggrense nåværende
	Detaljeringsgrense
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse
	Barnehage
	Undervisning
	Idrett
	Avløpsanlegg
	Uteoppholdsareal
	Lekeplass
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Bolig/tjenesteyting
	Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre ar
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Torg
	Gang/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Trase for jernbane
	Parkering
	Turveg
	Friområde
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
	Friluftsområde
	Sikringsone - Frisikt
	Infrastrukturzone - Krav vedrørende infrastruktur
	Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegging etter lov om kulturminner
	Videreføring av reguleringsplan
	Bestemmelseområde
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Byggelinje
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert fotgjengerfelt
	Regulert støyskjerm
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Påskrift feltnavn
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift areal
	Påskrift utnyttning
	Påskrift bredde
	Påskrift radius
	Påskrift kotehøyde
	Påskrift plantilbehør
	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	FV (Fylkesveg) - Vegsenterlinje
	FV (Fylkesveg) - Kjørebane, -felt
	KV (Kommunal veg) - Vegsenterlinje
	KV (Kommunal veg) - Kjørebane, -felt
	PV (Privat veg) - Vegsenterlinje
	GV (Gang- og sykkelveg) - Vegsenterlinje
	Innkjøringsforbud
	Vegsperring
Matrikkelkart	
	Grunneiendom
	Hjelpelinje veg
	Hjelpelinje fiktiv
	Hjelpelinje vannkant
	Skissenyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
	Nøyaktig måling - <= 10 cm
	Middels nøyaktig måling - <= 30 cm
	Mindre nøyaktige grenser og grenser fra ØK - < 500 cm
	Lite nøyaktige grenser >= 500 cm
	Gatenavn
TraktorvegSti	
	Traktor/Kjerreveg midt
	Sti
VEG	
	Veg
	Fortauskant
	Annet vegareal
	Midtdeler/Trafikkøy
	Avgrensning mot annet vegareal
	Avgrensning mot avkjørsel
	Gang/Sykkelveg
	Parkeringsplass kant
	Autovern
	Stikkrenne
	Vegdekkekant
	Gang/Sykkelveg kant i undergang
	Gang/Sykkelveg kant
	Gangvegkant
	Gangfeltavgrensning
	Traktor/Kjerreveg kant
	Vegskulderkant
	Veggrøft åpen
	Vegbom
Matrikkel Bygning	
	Bygning, Boligbygg
	Bygning, Boligbygg
	Bygning, Fritidsbygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, uten Bygningspunkt
	Bygningsavgrensning av tiltak
Ledningsnett EL	
	Fordelingsskap
	Trase
	Mast Liten stolpe
	Mast Stor stolpe
	Mast
	Masteomiss

TEGNFORKLARING

Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)



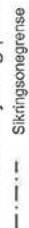
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)



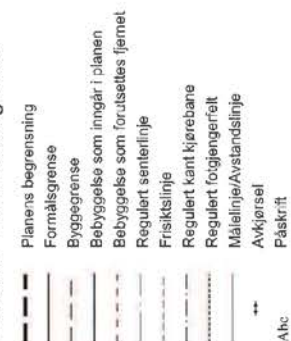
Hensynsoner (PBL2008 §12-6)



Juridiske linjer og punkt PBL2008



Felles for PBL 1985 og 2008



MALVIK KOMMUNE

**Mindre reguleringsendring av
reguleringsplan for Vikhov**

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER



Ekvidistanse: 1 m

Arkstørrelse: A3

Koordinatsystem: UTM zone32 europe

Dato for basiskart: 12.9.2013

Kartmålestokk 1:2000



Revisjoner:	1	Endret Pblad 4A revisjon E.
	2	Endret utvalg fra %BYA til %BRA
	3	Minde tekniske endringer.

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	UTVNR.	DATO	SIGN.
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		20.11.2012	VCW
1. gangs behandling i utvalg for areal og samfunnsplanlegging		12.9.2013	VCW
Offentlig ettersyn fra 18.9.2013 til 30.10.2013			
2. gangs behandling i utvalg for areal og samfunnsplanlegging		14.11.2013	VCW
Offentlig ettersyn fra 27.11.2013 til 18.12.2013			
Utvalg for areal- og samfunnsplanleggings vedtak		14.11.2013	VCW

FORSLAGSSTILLER: Malvik kommune

DATE: 6.8.2013

REGULERINGSUTRÅK

I medhold av § 12-12 i plan- og bygningsloven av 2008 med senere endringer, har Malvik kommune i utvalg for areal- og samfunnsplanlegging den 14.11.2013 vedtatt reguleringsplan, planident 201/204.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med vedtak i utvalg for areal- og samfunnsplanlegging.

Lege B. Granmo *Kristian Rolstad*

Ordfører

Rådmann

VIKHOV, MALVIK KOMMUNE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR VIKHOV

Planen er datert: 6.12.1999

Dato for siste revisjon av planen: 28.10.2013

Bestemmelsene er datert: 12.6.1999

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 28.10.2013

Dato for stadfestelse hos Fylkesmannen: 3.7.2002

Dato for vedtak i utvalg for areal- og samfunnsplanlegging: 14.11.2013

Bestemmelsene er gitt med hjemmel i Plan og Bygningsloven av 14.6.1985 nr 77, sist revidert 13.6.1997, med referanse i §§ 25 og 26, og gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Endrede bestemmelser er gitt med navn på formål i henhold til Plan og Bygningsloven av 27.6.2008.

REGULERINGSVEDTAK

I medhold av § 12-12 i plan- og bygningsloven av 2008 med senere endringer, har Malvik kommune i utvalg for areal- og samfunnsplanlegging den 14.11.2013 vedtatt reguleringsplan, planident 201204.

Planbestemmelsene i dette dokumentet er i samsvar med vedtak gjort i utvalg for areal- og samfunnsplanlegging.


Øyvind Grønnes
Ordfører


Kristian Rolstad
Rådmann

1 GENERELT

Området reguleres til:

BYGGEOMRÅDE

- Bolig
- Allmennyttig undervisning
- Kombinert formål forretning/kontor/allmennyttig/offentlig
- Kombinert formål bolig/kontor/tjenesteyting

OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Gangveg
- Annen veggrunn

FELLESOMRÅDE

- Felles gangareal
- Felles grønt

- Felles lekeareal for barn
- Felles parkering
- Felles avkjørsel

2 BYGGEOMRÅDE

2.1 GENERELT FOR BYGGEOMRÅDENE

Bebyggelsesplan

Byggeområder kan ikke bebygges før det foreligger godkjent bebyggelsesplan.

Geotekniske vurderinger skal følge bebyggelsesplanen.

For byggeområdene og felles lekeareal for barn skal støyberegninger følge bebyggelsesplanen.

Bebyggelsesplanen for B1 skal også omfatte F2.

Bebyggelsesplan skal vise:

Byggets plassering, høyde, møneretning og adkomstforhold.

Avgrensning av tomter og fellesarealer.

Lekeplasser, parkering, disponering av ubebygde deler av tomta.

Eksisterende vegetasjon som skal bevares.

Kotehøyder.

Utomhusareal

Det skal opparbeides 5 m² lekeplass ved inngang pr bolig.

Utomhusarealet skal være ferdig opparbeidet når bebyggelsen tas i bruk.

Parkering

Det skal i gjennomsnitt opparbeides minimum 1,5 P-plass pr boenhet i boligområdene.

Området skal samlet sett ikke på noe tidspunkt underskride dette kravet.

Kontor og forretningsareal skal ha minimum 1 P-plass pr 50 m² næringsareal.

For B/T/K (gnr/bnr 5/397) skal parkering løses på egen grunn. Ved endret bruk skal parkeringsregnskap legges ved søknad om bruksendring eller tilsvarende.

Utnyttelsesgrad

Terasser, kjellere og parkeringskjellere skal ikke inngå i beregning av tillatt bruksareal eller etasjetall.

Utbyggingstakt

Utbyggingen av området innenfor reguleringsplanens avgrensning skal skje over minst 10 år.

Støy

Bebyggelse og uteområder skal tilfredsstille gjeldende krav i Byggeforskriftene om øvre grenser for ekvivalent støynivå på hhv 30 dBA og 55 dBA.

2.2 BOLIGER

2.2.1 Område for boliger B1

Det tillates mindre næringsvirksomhet i 1. etg.

2.2.2 Område for boliger B2

Det tillates mindre næringsvirksomhet i 1. etg.

Område F4 skal sikres adkomst over B2.

2.2.3 Område for boliger B3

Undervisningsbygget, formål AU1, skal sikres biladkomst til 2/3 av dagens sørfasade.

Denne adkomst gjelder kun parkering av personbiler.

2.2.4 Område for boliger B4

2.2.5 Område for boliger B5

2.2.6 Område for boliger B6

Maksimal byggehøyde settes til 6m over senterlinje i Klarinettvegen. Hensynet til utsikt fra bakenforliggende eneboliger skal behandles spesielt i bebyggelsesplan.

2.2.7 Område for boliger B7

Området har avkjørsel fra Klarinettvegen.

2.3 KONTOR/ KOMBINERT FORMÅL KONTOR/FORRETNING/ ALLMENNYTTIGE/OFFENTLIG

2.3.1 Område for kombinert formål kontor/forretning/allmennyttig/offentlig K1

2.4 ALLMENNYTTIGE FORMÅL

2.4.1 Område for allmennyttig undervisning AU1.

2.5 KOMBINERT FORMÅL BOLIG/KONTOR/TJENESTEYTING

2.5.1 Kombinerte formål bolig/kontor/tjenesteyting B/K/T

Hensynet til eksisterende byggs kulturhistoriske og arkitektoniske verdi skal ivaretas. Det skal ikke godtas senere ny drift av formålet som medfører økt ulempe for resten av området.

Spesielt med tanke på økning av støy som følger av eventuell økt trafikkgenerering.

3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Område for offentlig kjøreveg T1.

T1 skal være del av 2. byggetrinn. (B5 er 1. byggetrinn.)

3.2 Område for offentlig gate med fortau T2.

3.3 Område for offentlig gangveg T3.

Boliger, formål B5, har adkomstrett over T3 for varetransport, samt adkomst til parkeringsplasser.

4 FELLESOMRÅDER

4.1 Felles grønt F1.

Fellesareal for alle boligformål innenfor reguleringsplanens avgrensning.
Eksisterende allé langs F3 skal bevares.

4.2 Felles lekeområde for barn F2.

Området er felles lekeplass for alle boligformål innenfor reguleringsplanens avgrensning.
F2 skal være del av 3. byggetrinn. (B5 er 1. byggetrinn.)

4.3 Felles gangareal F3.

Fellesareal for alle områdene innenfor reguleringsplanens avgrensning. Omgjøring fra kjøreveg til gangveg skal skje samtidig med ferdigstilling av ny adkomst, T1 og T2.

4.4 Felles grønt F4.

Felles lekeplass for alle boligformål innenfor planens reguleringsgrense kan opparbeides i F4.

4.5 Felles parkering F5

Felles parkeringsplass for områdene B1-B7 innenfor reguleringsplanens avgrensning.

4.6 Felles avkjørsel F6

Felles avkjørsel for område B4.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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 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.

For eiendommen:

Adresse: Vikhovlia 1146
7560 VIKHAMMER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ola Krogstad

Telefon: 474 57 750
E-post: ola.krogstad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre