

aktiv.



Lerkvegen 13, 7560 VIKHAMMER

**Flott og moderne 2-roms fra 2023
med vannbåren gulvvarme og
balkong | TG0/1| på alt | Heis |
Parkering med el-lader**



Eiendomsmegler

Thomas Lerstadgrind

Mobil 476 32 249

E-post thomas.lerstadgrind@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 150 000,-
Omkostn.: Kr 80 140,-
Total ink omk.: Kr 3 230 140,-
Felleskostn.: Kr 2 259,-
Selger: Anastasija Gorinova

Salgsobjekt: Leilighet
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 45/48 kvm
Tomtstr.: 2095 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 4, bnr. 219
Gnr. 4, bnr. 198
Gnr. 4, bnr. 218
Snr. 7
Oppdragsnr.: 1710260152

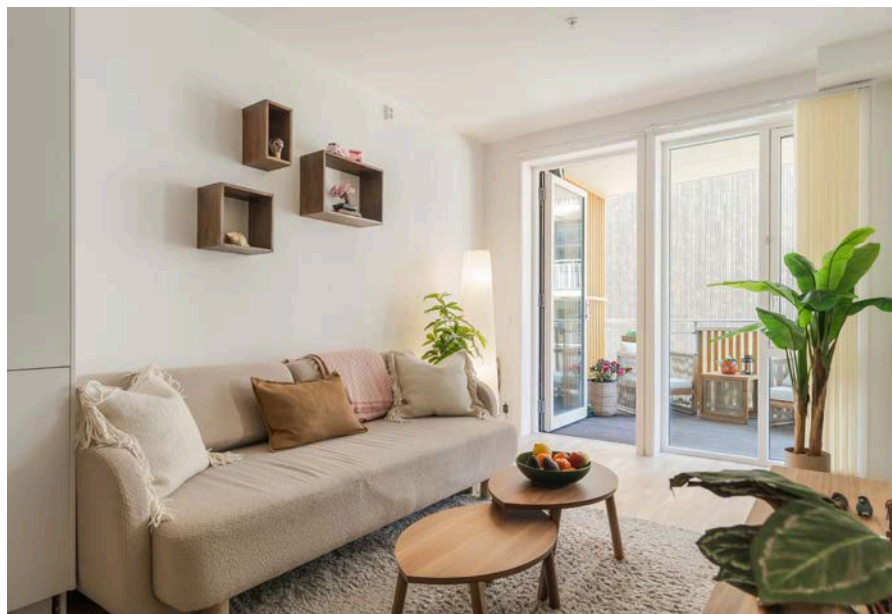
Velkommen til Lerkvegen 13!

Aktiv Eiendomsmegling v/Thomas Lerstadgrind har gleden av å presentere Lerkvegen 13

Her har du muligheten til å sikre deg en flott 2-roms selveierleilighet i byggets 2. etasje. Leiligheten har en gjennomgående god standard med praktisk planløsning. Herfra får du gangavstand til kollektivtilbud, dagligvare, badestrand samt fine turområder. Det medfølger også en parkeringsplass med elbil-lader i kjelleren i tillegg til en sportsbod.

Verdt å merke seg:

- TG0/1 på alt
- Balkong på 9,5 kvm
- Lave felleskostnader
- TG0/TG1 på alle punkter
- Nybygg-garanti frem til 2028
- Parkering i parkeringskjeller med elbil-lader
- Balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme
- Kun 3 minutter til en nydelig strand og et flott badeområde



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	33
Egenerklæringsskjema	36
Tilstandsrapport	41
Energiattest	56
Vedtekter - Sameie	61
Vedtekter - Parkering	70
Vedtekter - Fellesarealer	77
Husordensregler	83
Regnskap	85
Seksjonering	91
Byggetegninger	116
Ferdigattest	127
Matrikkelbrev	129
Situasjonskart	138
Reguleringskart	140
Reguleringsbestemmelser	141
Budskjema	159

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 45 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 48 kvm

TBA: 9 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 kvm - Bod

2. etasje

BRA-i: 45 kvm - Entre, stue/kjøkken, soverom og bad

TBA fordelt på etasje

2. etasje

9 kvm - Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2095 kvm

Beliggenhet

Eiendommen ligger attraktivt og barnevennlig til på Vikhammerstrand i Malvik kommune. Området er rolig og etablert, med kort avstand til både sjø og fine rekreasjonsområder. Her bor du med nærhet til flotte turmuligheter året rundt, enten det er langs strandsonen, i marka eller i nærliggende boligområder med gode gang- og sykkelveier.

Daglige servicetilbud finnes i kort avstand, med dagligvarebutikk, skole og barnehage i nærområdet. Vikhammer sentrum tilbyr et utvalg av butikker, servicetilbud og kollektivtransport, inkludert tog- og bussforbindelser med hyppige avganger mot Trondheim og Stjørdal.

For pendlere er beliggenheten svært gunstig, med effektiv adkomst til både Trondheim sentrum og Værnes lufthavn. Området er også kjent for et godt oppvekstmiljø og

trygge omgivelser.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Gangavstand til barnehage, barne- og ungdomsskole og videregående skole.

Offentlig kommunikasjon

Fra leiligheten er det kun et par minutter til kollektivtransport med direkte forbindelse til Trondheim sentrum og Stjørdal/Trondheim lufthavn (linje 70.). Det er også kort vei til togstasjon.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/Jan Arve Ræder

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Jan Arve Ræger opplyser om følgende byggemåte: Leilighet oppført i en etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i betong tre og stål, og er utvendig kledd med fasadeplater og trepanel. Taket er flatt tekket med papp, Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 3-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Svar: Ja

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

Svar: Ja

- Her kan dere bli kjent med plan for hvordan området skal brukes og utføres. Jeg er ikke kjent med planer som gjør utsikten mot sjøen dårligere.

<https://vikhammerstrand.no/nybygg/boliger-til-salgs/vikhammerstrand/til-salgs/leilighetsvelger>

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

Svar: Ja

- Parkeringsplassene i garasjen skal kun benyttes til parkering av biler og ikke som lagringsplass.

- Det er tilrettelagt for egen sykkelparkering.

- Ledige parkeringsplasser i garasjen skal kun benyttes som gjesteparkering for

besøkende, og da i max. 2 døgn. Disse plassene er merket. Leie av ledige parkeringsplasser er tilgjengelig i et begrenset antall og administreres av Vikhammerstrand AS.

- I Lerkvegen er det et eget område for parkering og som er tilgjengelig for alle besøkende til beboerne på Vikhammerstrand. Ved innkjøring til parkeringskjelleren i Rognvegen 8 er det reservert en parkeringsplass for hjemmetjenesten.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

Svar: Ja

- Vikhammerstrand ligger nært togstasjonen, og derfor må toget gi lyd ved passering. Likevel går det ikke ofte tog her, og vi som har bodd her i tre år har ikke opplevd dette som sjenerende eller irriterende.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

Svar: Ja

1. Persiennene i stuen fra Princessbutikken er montert av eierne av leiligheten. Vindusrammen over vinduet er skadet (sprakk under innskruing av skruer).

2. Hyllene som henger på veggen i stuen – overfor TV-en – har en mindre, kosmetisk skade som følge av skruer.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Svar: Ja

- På veggen til høyre for hovedinngangen i entreen er det mindre kosmetiske merker i form av overfladiske spor (striper), uten skade på overflatebehandlingen.

- Det er meldt via ViscenarioGo at gulvvarme i stua ikke funker. Rørleggeren har vært på befaring og informerte oss at ser ingen feil. Derfor jeg har åpnet saken på nytt via ViscenarioGo. Saken pågår.

- Det er meldt via ViscenarioGo om sprekk langs overgangen mellom vegg og tak som følge av naturlige setninger i bygget. Litt på stua, soverom og endre (her mellom vegg og vegg). Saken pågår

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:

Ingen.

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.

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Møbler som ikke følger handelen:

- Skrivebord på soverom
- Madrasser (av hygieniske hensyn)
- Alle tepper
- Nattbord (2 stk.)
- TV

Resten av det som står i leiligheten skal medfølge handelen.

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 med NTE/Altibox

Parkering

Det følger med parkeringsplass i parkeringskjeller

Forsikringsselskap og Polisenummer

Protector Forsikring ASA, polisenummer 3769911

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

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.

SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter

- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

- Fjernvarme

Informasjon om strømforbruk

Beregnet vektet levert energi i normert klima Pr. KVM pr. år: 62,83 kWh/m²

Energimerke

B

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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 150 000

Omkostninger kjøper

3 150 000 (Prisantydning)

Omkostninger

78 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

80 140 (Omkostninger totalt)

92 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

94 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 230 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 242 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 244 840 (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.

Kommunale avgifter

Kr 16 813 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

MALVIK KOMMUNE

Til Malvik kommune betales det kr 11 791 per år for vann, avløp og eiendomsskatt som fordeles som følger:

- Vann: Kr 4 739 + kr 20,96 pr. m³ + tillegg for vannmålerleie kr 460
- Avløp: Kr 4 010 + kr 20,61 pr. m³
- Eiendomsskatt: Kr 3 042

Beløpet fordeles over fire terminer per år og kan variere fra en termin til en annen.

INNHERRED RENOVASJON

Til Innherred renovasjon betales det kr 5 022,5 per år for renovasjon som fordeles som følger:

- Renovasjon: Kr 5 022,5

Dette betales i fire terminer i året. Det vil da bli Kr 1 255,62 pr. termin.

Formuesverdi primærbolig

Kr 721 250 for år 2026

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 885 000 for år 2026

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.
Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Velforening

Det er pliktig medlemskap for alle sameiere i områdets velforening for interne vegger.
Velavgiften er inkludert i felleskostnadene.

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

45/6783

Felleskostnader inkluderer

- Renholdstjenester
- Energi i fellesareal
- Vaktmestertjenester
- Løpende vedlikehold
- Drifts- og serviceavtaler
- Elektroniske fellesavtaler
- Felles bygningsforsikring

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Felleskostnader drift: Kr 858
- Energi: Kr 270
- Kontingent velforening, realsameie, garasjesameie: Kr 450
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: Kr 531
- Parkering: Kr 150

Felleskostnadene forfaller den 1. hver måned

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 259

Andel fellesformue

Kr 9 822

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Bølgen

Organisasjonsnummer

931548395

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Bølgen. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra 25.04.2023. Sameiet består av 97 boligseksjoner på eiendommen gnr. 4, bnr. 219 i Malvik kommune. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Alle seksjonseiere vil eie en ideell andel i Realsameiet Vikhammerstrand fellesarealer B2/B3.

Alle seksjonseiere vil eie en ideell andel i sameiet Bølgen parkering.

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

Forkjøpsrett

Sameie praktiserer ikke forkjøpsrett

Regnskap/budsjett

Sameiets økonomiske status per 31.12.2025 var som følger:

- Årsresultat: Kr 360 970
- Egenkapital: Kr 1 545 367
- Disponible midler: Kr 1 545 367
- Årets endring i disponible midler: Kr 360 970

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 4, bruksnummer 219, seksjonsnummer 7 i Malvik kommune. Gårdsnummer 4, bruksnummer 198 i Malvik kommune. Gårdsnummer 4, bruksnummer 218 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:

HEFTELSE

08.04.1828 - Dokumentnr: 900100 - Utskifting
av utmark

Overført fra: Knr:5031 Gnr:4 Bnr:219

Gjelder denne registerenheten med flere

21.04.1866 - Dokumentnr: 990008 - Utskifting

Overført fra: Knr:5031 Gnr:4 Bnr:219

Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.1876 - Dokumentnr: 990016 - Skjønn

Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB

Overført fra: Knr:5031 Gnr:4 Bnr:219

Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.1925 - Dokumentnr: 900186 - Erklæring/avtale

om felles brønn og vannledning med bnr. 10 og 12

Overført fra: Knr:5031 Gnr:4 Bnr:219

Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.1944 - Dokumentnr: 1317 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Overført fra: Knr:5031 Gnr:4 Bnr:219

Gjelder denne registerenheten med flere

01.02.1946 - Dokumentnr: 158 - Bestemmelse om veg

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:5031 Gnr:4 Bnr:219
Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.1951 - Dokumentnr: 4174 - Bestemmelse om vannledn.
RETTIGHETSHAVER: VIKHAMMER VANNVERK
Overført fra: Knr:5031 Gnr:4 Bnr:219
Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.1963 - Dokumentnr: 1030 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Overført fra: Knr:5031 Gnr:4 Bnr:219
Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.1965 - Dokumentnr: 1420 - Erklæring/avtale
BEST. OM GRUNN TIL VEG/ VEDLIKEHOLD
Overført fra: Knr:5031 Gnr:4 Bnr:219
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.1971 - Dokumentnr: 4410 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5031 Gnr:2 Bnr:45
Rettighetshaver: Knr:5031 Gnr:2 Bnr:56
Overført fra: Knr:5031 Gnr:4 Bnr:219
Gjelder denne registerenheten med flere

03.04.1978 - Dokumentnr: 1424 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:5031 Gnr:4 Bnr:219
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.1978 - Dokumentnr: 5998 - Erklæring/avtale
BEST. OM GRUNN TIL VEG/ VEDLIKEHOLD
Overført fra: Knr:5031 Gnr:4 Bnr:219
Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.1983 - Dokumentnr: 1014 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:5031 Gnr:4 Bnr:219
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.1984 - Dokumentnr: 2334 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:5031 Gnr:4 Bnr:219
Gjelder denne registerenheten med flere

24.07.1989 - Dokumentnr: 4677 - Erklæring/avtale
BYGGEFORBUD PÅ NÆRMERE ANGITT AVSTAND.
Overført fra: Knr:5031 Gnr:4 Bnr:219
Gjelder denne registerenheten med flere

01.07.2022 - Dokumentnr: 721203 - Bestemmelse om vann/kloakk
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:5031 Gnr:4 Bnr:219
Gjelder denne registerenheten med flere

01.07.2022 - Dokumentnr: 721203 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:5031 Gnr:4 Bnr:219
Gjelder denne registerenheten med flere

01.07.2022 - Dokumentnr: 721203 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:5031 Gnr:4 Bnr:219
Gjelder denne registerenheten med flere

RETTIGHETER

Det er ingen tinglyste rettigheter registrert på eiendommen

GRUNNDATA

25.04.2023 - Dokumentnr: 422045 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 45/6783

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 08.12.2023. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 30.06.2021. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp, og privat vei.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2018-2030, datert 29.04.2019.

Boligen ligger i et område med arealformål sentrumsformål. Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan "Vikhammer Øvre" med planID 201506, datert 02.29.2019.

Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til boligbebyggelse. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

GENERELLE REGLER

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

KORTTIDSUTLEIE

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.

I henhold til sameiets vedtekter er korttidsutleie satt til maks 60 døgn i året.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett 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.

Kontraksgrunnlag

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. Selger ønsker primært overtakelse etter august/september, men er fleksibel og åpen for dialog for å finne en løsning som passer begge parter.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av 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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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 dekningsalg 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,3% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17 500 oppgjørshonorar, kr 5 990 og visninger kr 3 490. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 29 132. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, fotograf, kommunale opplysninger, opplysninger forretningsfører, takst/tilstandsrapport, tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet, utskrift av heftelser/servitutter pr. stk. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 12 500 for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

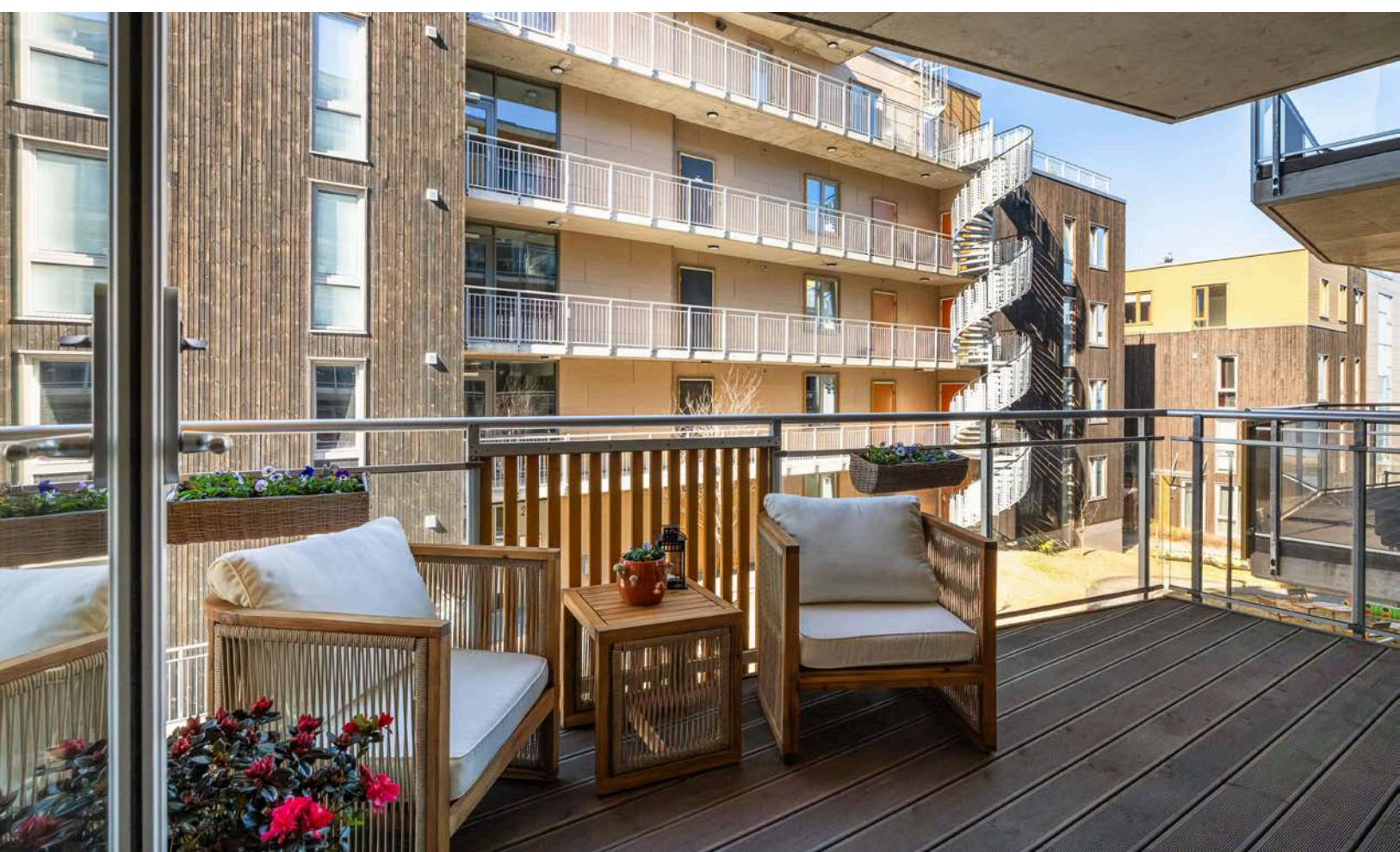
Thomas Lerstadgrind
Eiendomsmegler
thomas.lerstadgrind@aktiv.no
Tlf: 476 32 249

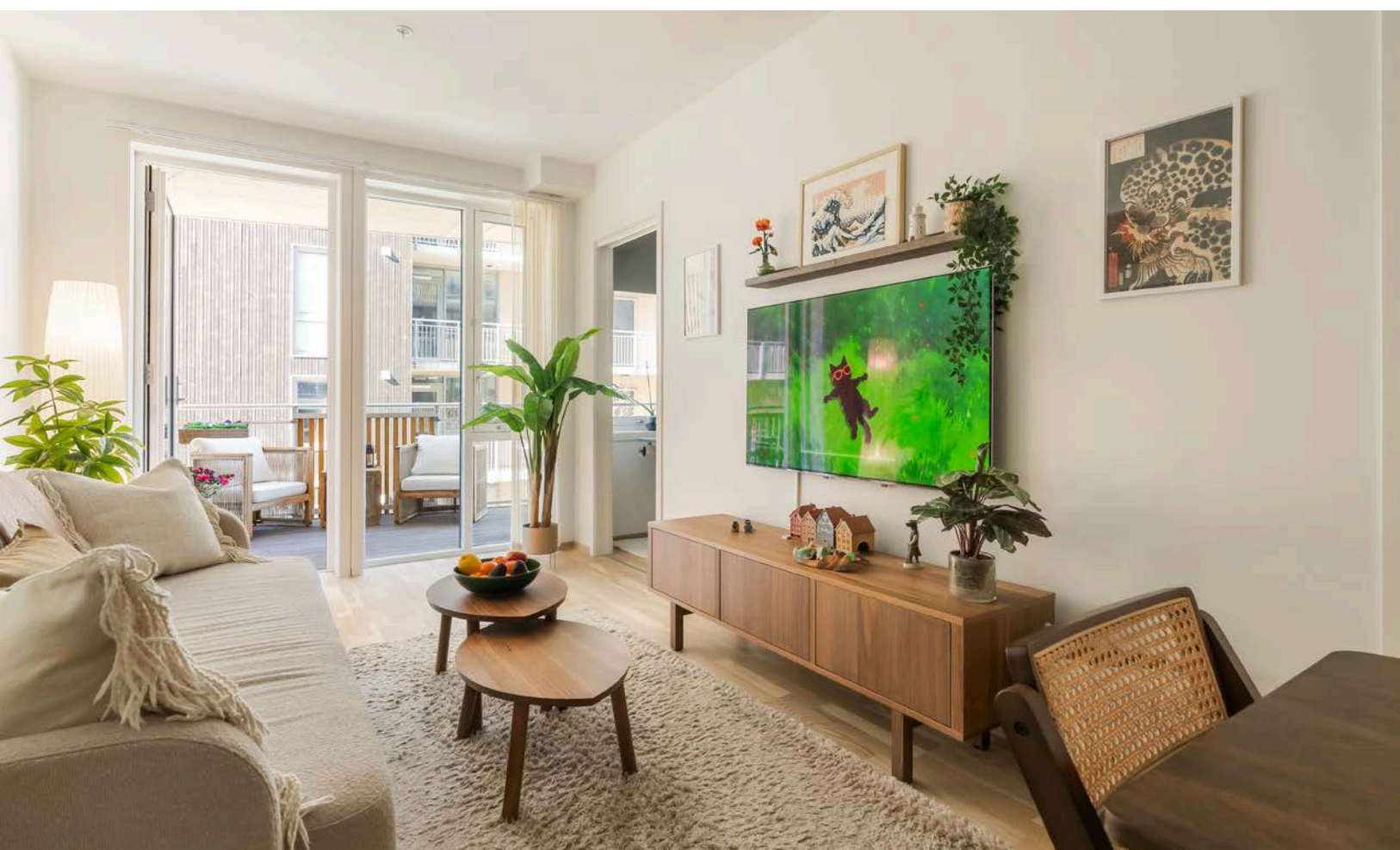
Oppdragstaker

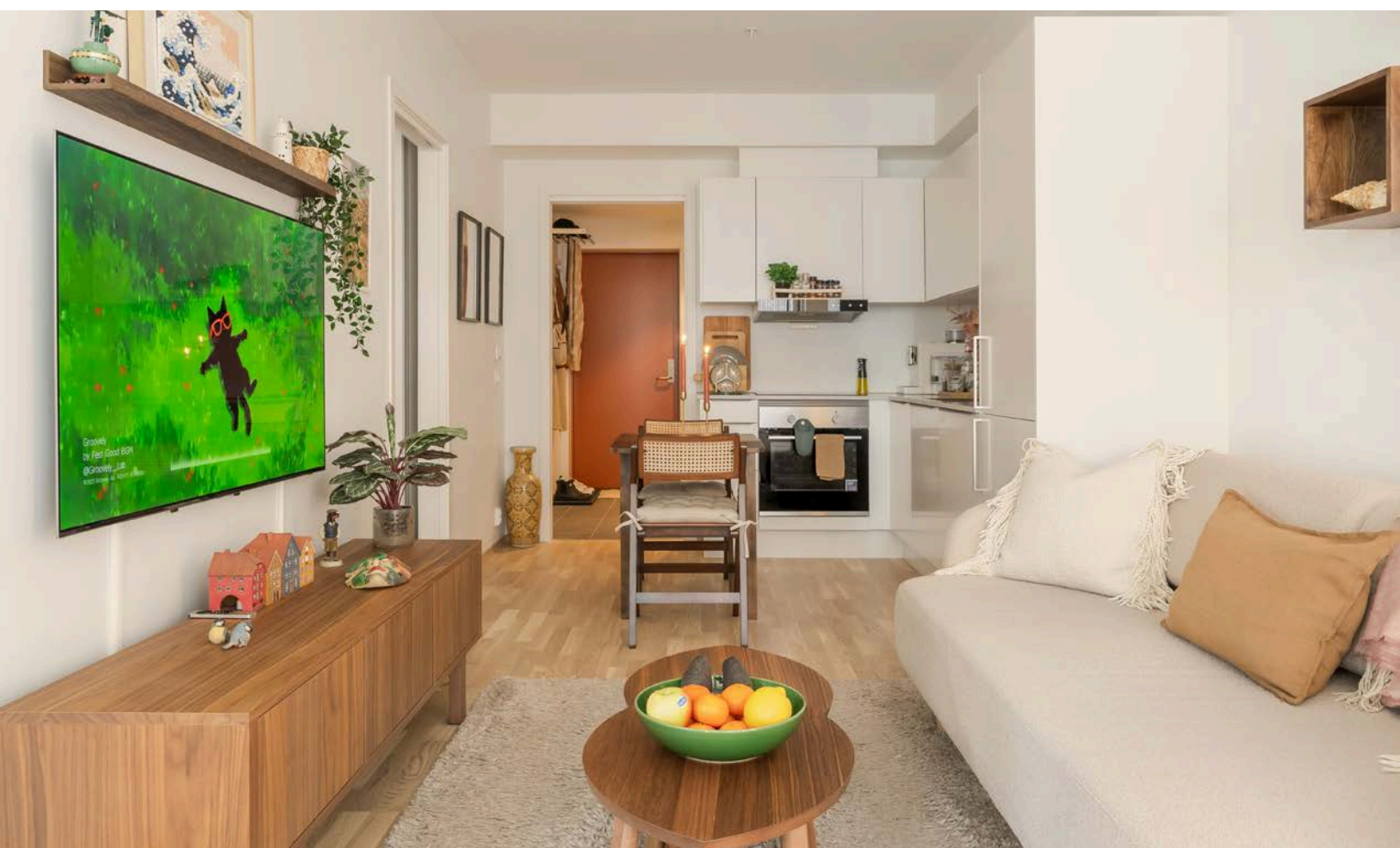
Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato

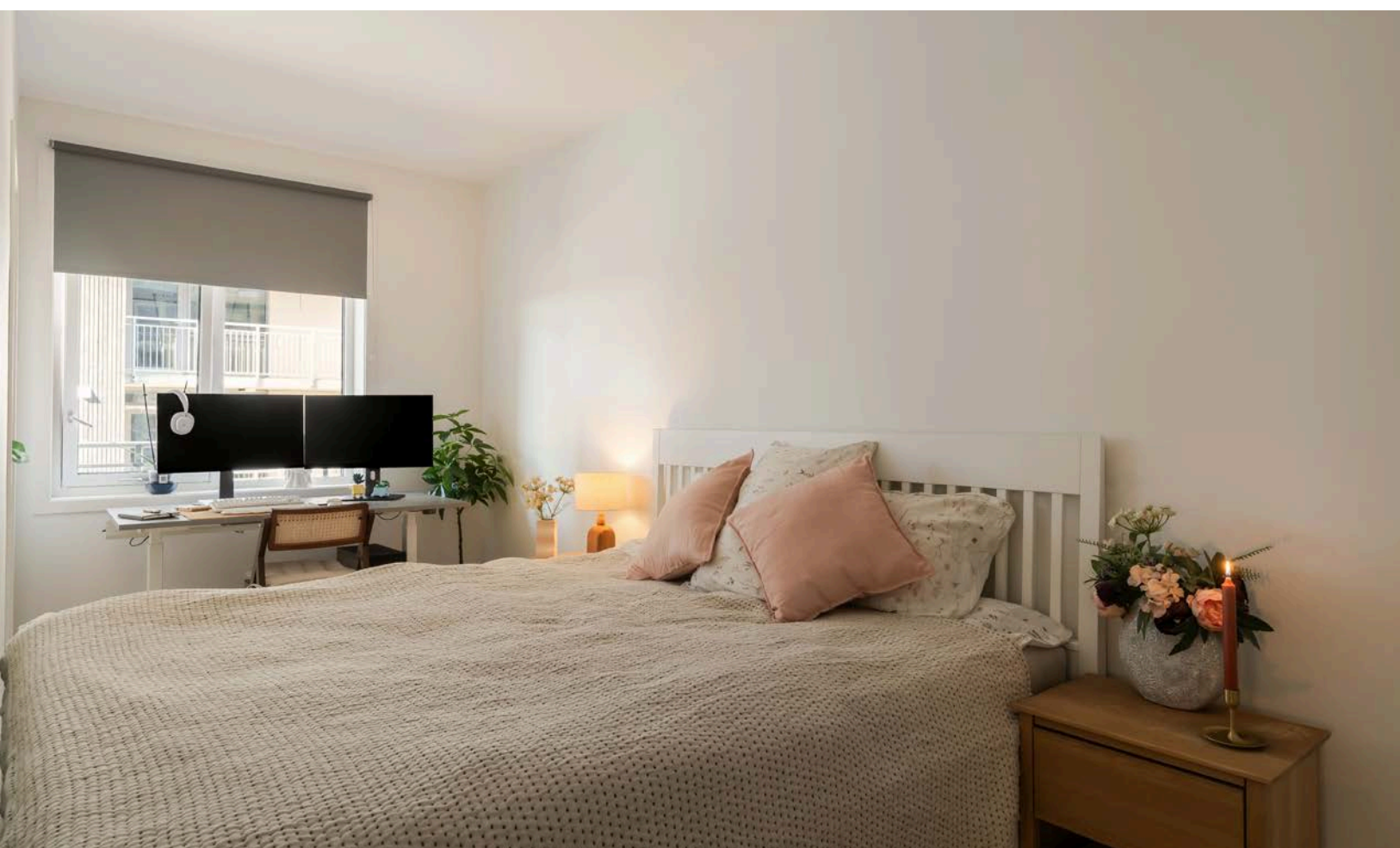
24.04.2026

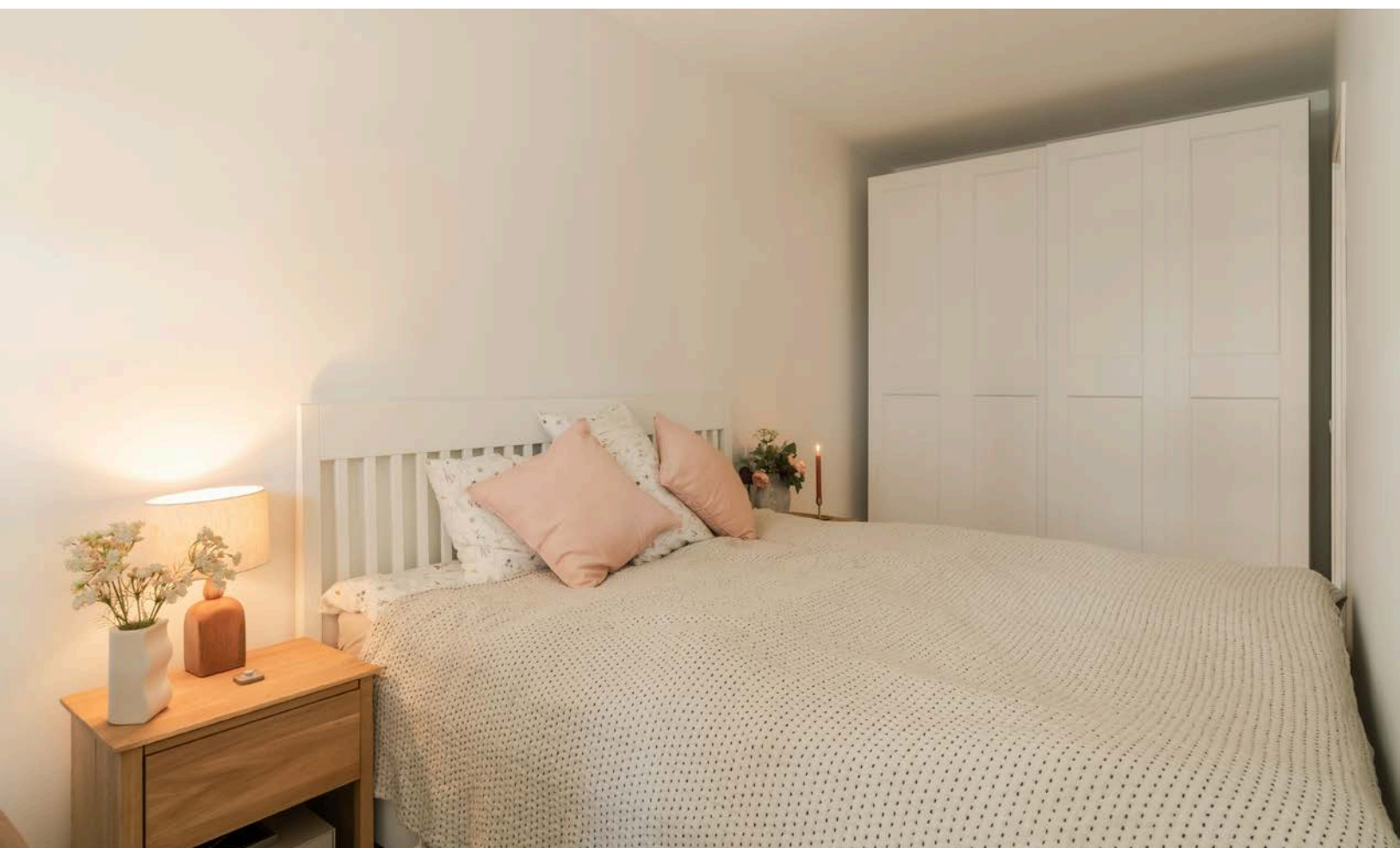








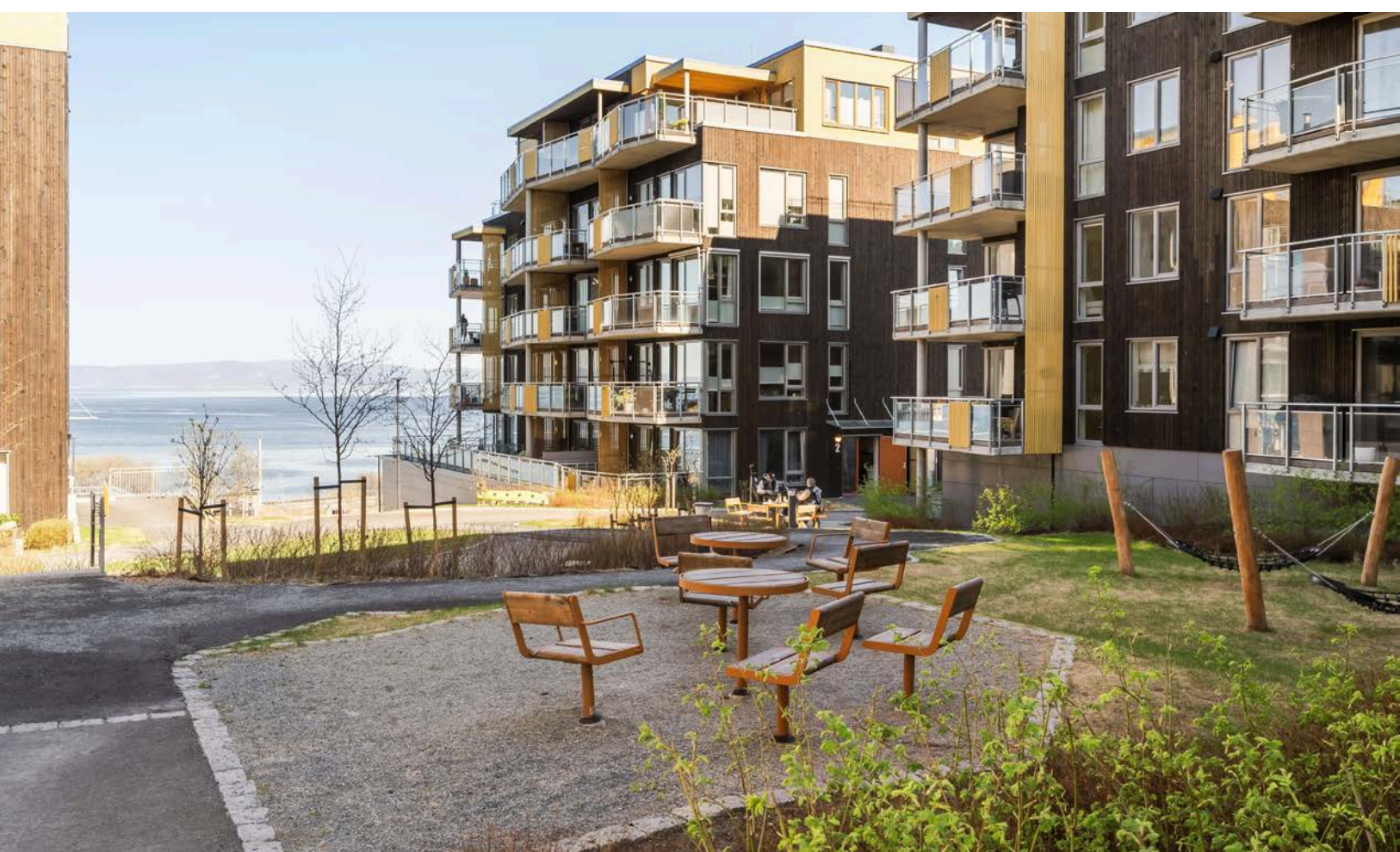


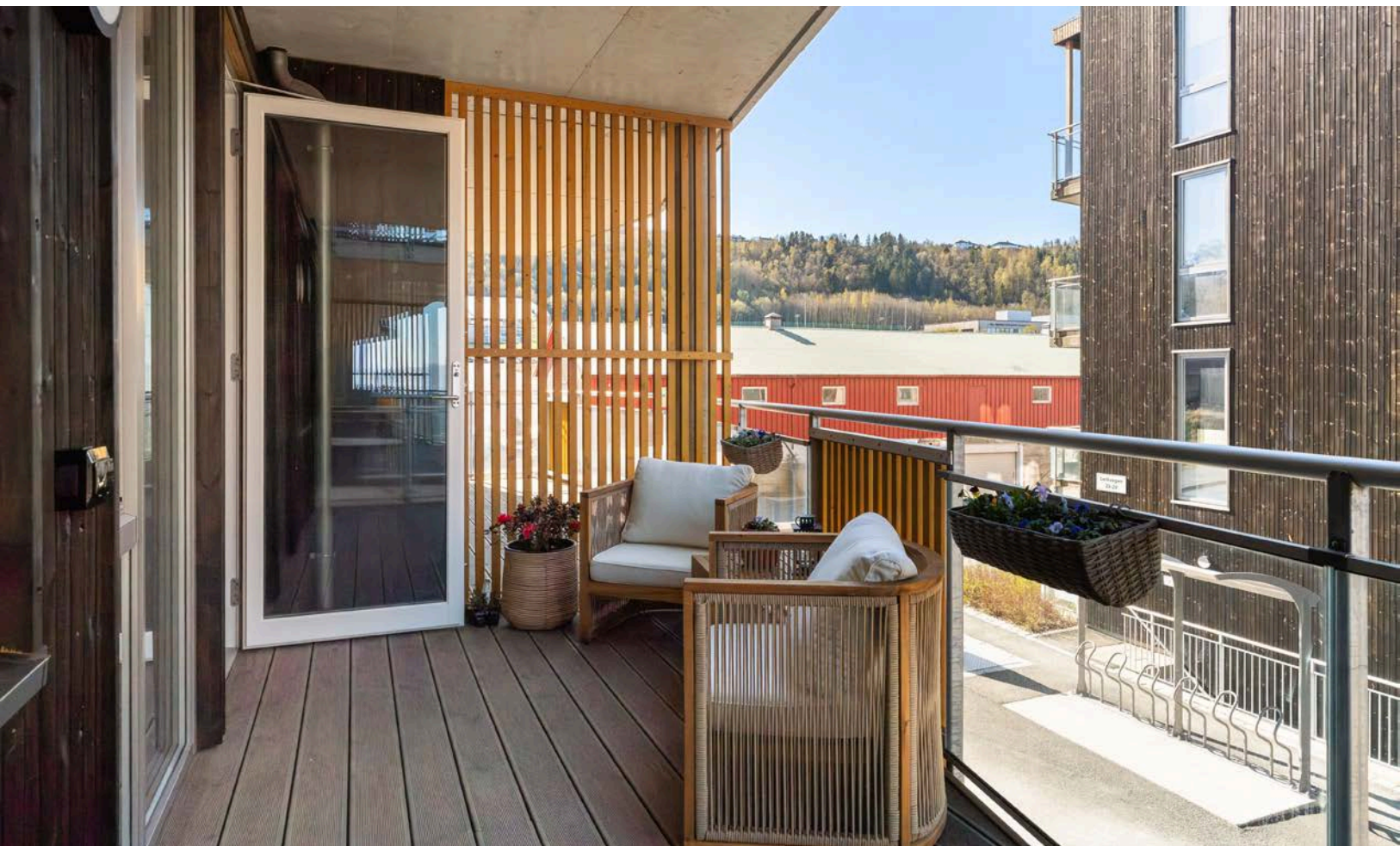






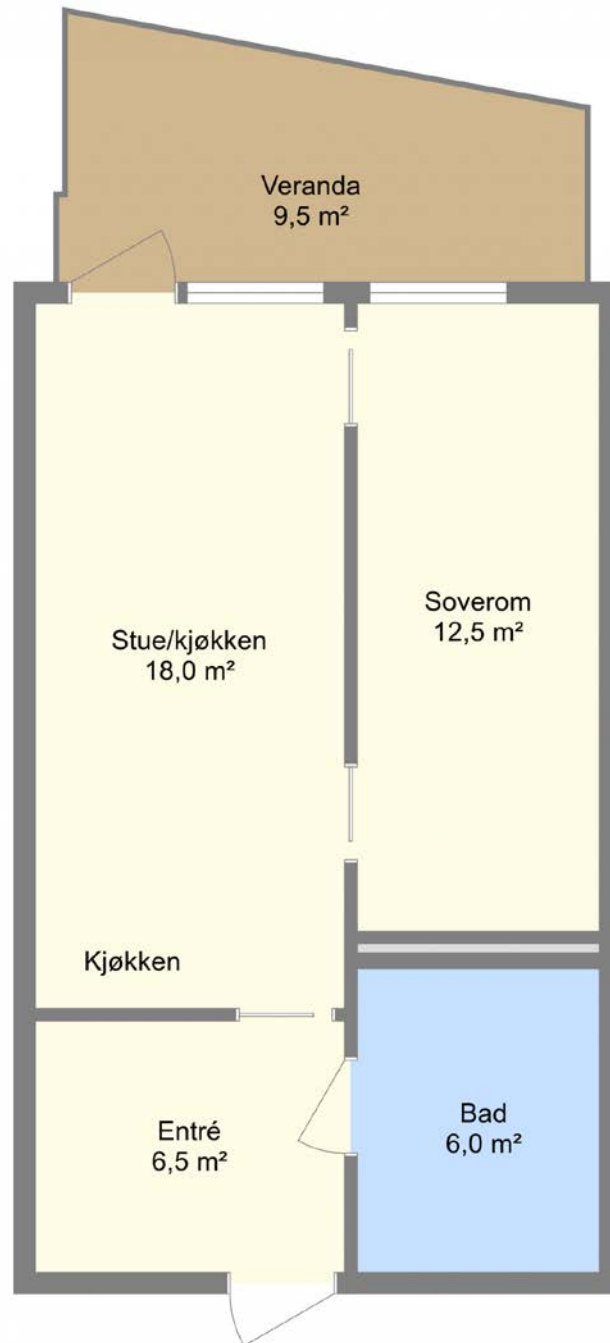






Lerkvegen 13

1. Etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Nabolagsprofil

Lerkvegen 13 - Nabolaget Vikhov - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Vikhammerløkka Linje 70, 86, 116	3 min 0.2 km
Vikhammer stasjon Linje R60, R70, R71	11 min 0.9 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	17 min 15.2 km
Trondheim Værnes	20 min

Skoler

Vikhammer skole (1-10 kl.) 324 elever, 21 klasser	4 min 0.3 km
Vikhammeråsen grendaskole (1-4 kl.) 74 elever, 4 klasser	22 min 1.7 km
Saksvik skole (1-7 kl.) 279 elever, 17 klasser	4 min 2.3 km
Vikhammer ungdomsskole (8-10 kl.) 295 elever, 24 klasser	5 min 0.4 km
Malvik videregående skole 400 elever	9 min 0.7 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

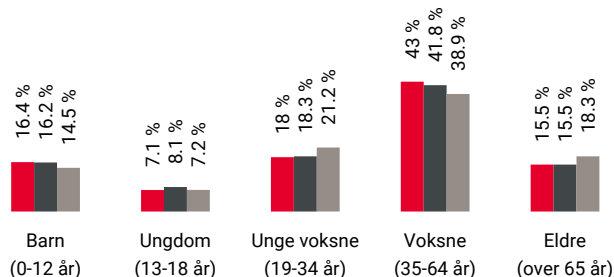
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Vikhammer barnehage (1-5 år) 111 barn	9 min 0.7 km
Vikhammeråsen barnehager avd. Basun... 41 barn	22 min 1.7 km
Vikhammeråsen barnehager avd. Planet... 64 barn	25 min 1.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Vikhammer	8 min
Coop Extra Vikhammer Post i butikk	9 min 0.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



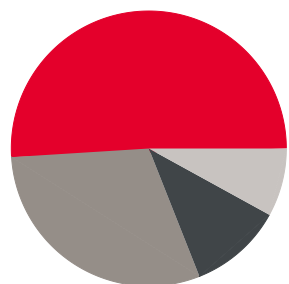
Trafikk

Lite trafikk 89/100

Sport

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

Boligmasse

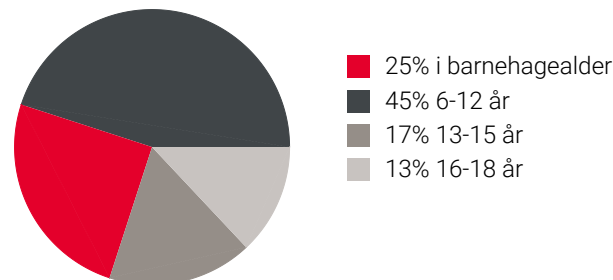


- 51% enebolig
- 11% rekkehus
- 30% blokk
- 8% annet

Varer/Tjenester

	Malvik senter	11 min
	Apotek 1 Malvik	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 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%



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Anastasija Gorinova

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Lerkvegen 13

7560 Vikhammer

5031-4/219/0/7



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badersvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Ja**

Her kan dere bli kjent med plan for hvordan området skal brukes og utføres. Jeg er ikke kjent med planer som gjør utsikten mot sjøen dårligere.

<https://vikhammerstrand.no/nybygg/boliger-til-salgs/vikhammerstrand/til-salgs/leilighetsvelger>

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Ja**

Parkeringsplassene i garasjen skal kun benyttes til parkering av biler og ikke som lagringsplass.

Det er tilrettelagt for egen sykkelparkering.

Ledige parkeringsplasser i garasjen skal kun benyttes som gjesteparkering for besøkende, og da i max.

2 døgn. Disse plassene er merket. Leie av ledige parkeringsplasser er tilgjengelig i et begrenset antall og administreres av Vikhammerstrand AS.

I Lerkvegen er det et eget område for parkering og som er tilgjengelig for alle besøkende til beboerne på Vikhammerstrand. Ved innkjøring til parkeringskjelleren i Rognvegen 8 er det reservert en parkeringsplass for hjemmetjenesten.

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Ja**

Vikhammerstrand ligger nært togstasjonen, og derfor må toget gi lyd ved passering. Likevel går det ikke ofte tog her, og vi som har bodd her i tre år har ikke opplevd dette som sjenerende eller irriterende.

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

1. Persiennene i stuen fra Princessbutikken er montert av eierne av leiligheten. Vindusrammen over vinduet er skadet (sprakk under innskruing av skruer).

2. Hyllene som henger på veggen i stuen – overfor TV-en – har en mindre, kosmetisk skade som følge av skruer.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

På veggen til høyre for hovedinngangen i entreen er det mindre kosmetiske merker i form av overfladiske spor (striper), uten skade på overflatebehandlingen.





Det er meldt via ViscenarioGo at gulvvarme i stua ikke fungerer. Rørleggeren har vært på befaring og informerte oss



at ser ingen feil. Derfor jeg har åpnet saken på nytt via ViscenarioGo. Saken pågår.

Det er meldt via ViscenarioGo om sprekk langs overgangen mellom vegg og tak som følge av naturlige setninger i bygget . Litt på stua, soverom og endre (her mellom vegg og vegg). Saken pågår.

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Lerkvegen 13 , 7560 VIKHAMMER
-  MALVIK kommune
-  # gnr. 4, bnr. 219, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 14.04.2026

Rapportdato: 16.04.2026

Oppdragsnr.: 14241-1135

Referansenummer: CZ8482

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.

I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.

Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

Rapportansvarlig



Jan Arve Ræder

jan.arve.reder@tft.no

400 04 461



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løssøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon:
ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk
er målt til 32. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av
membranen ved dørterskelen er ca 25.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett,
dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende
konstruksjoner. Dusjsonen grenser mot nabo og sjakt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av
laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og
stekeovn.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i
rørskap.
Det er synlige avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Vannbåren varme i gulv.
Skjult el-anlegg

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Ingen avvik påvist.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

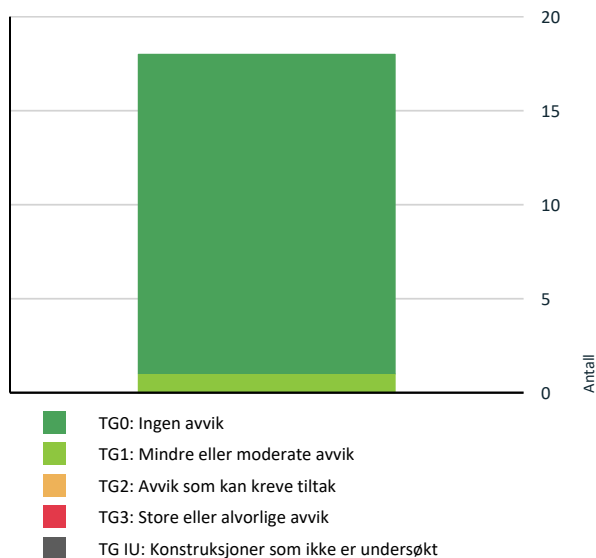
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Ingen avvik på tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2023

Kommentar

Anvendelse

Standard

Leilighet oppført i en etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i betong tre og stål, og er utvendig kledd med fasadeplater og trepanel. Taket er flatt teknet med papp, Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 3-lags isolerglass

Boligen fremstår med moderne standard. Gulv med parkett, og flis i entré og våtrom. Vegger og himlinger er utført med malte, glatte flater.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og integrerte hvitevarer. Benkeplate i laminat. Ventilator over stekesonen.

Våtrom

Bad med flislagte gulv og vegger, innfellbare dusjdører, vegghengt wc, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Oppvarming og tekniske installasjoner

Oppvarming via vannbåren varme. Boligen har installert balansert ventilasjon.

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 0 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Tilstandsrapport

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 32. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 25.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



2.ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

2.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjsonen grenser mot nabo og sjakt.

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølf/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme i gulv.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Skjult el-anlegg

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2023 Byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Ingen avvik påvist.

Tilstandsrapport

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ingen avvik påvist.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

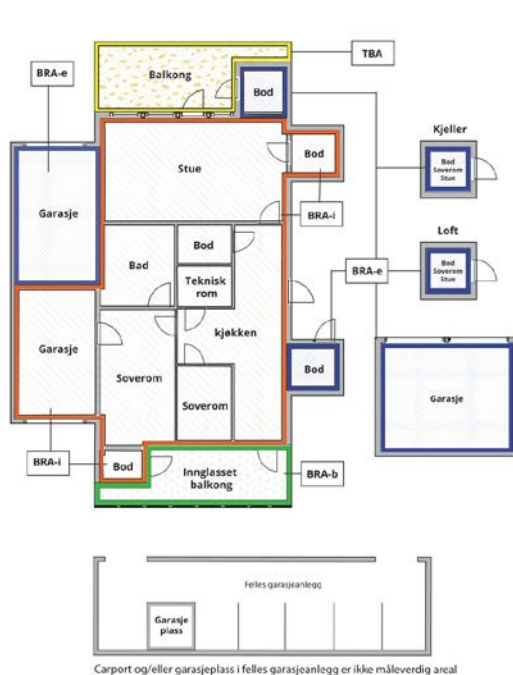
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	45			45	9
Kjeller		3		3	
SUM	45	3			9
SUM BRA	48				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Stue/kjøkken, soverom, bad, gang		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Påvist bod har adkomst via fellesareal og har et areal på 2,5 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Ingen avvik på tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Jan Arve Ræder Anastasija Gorinova	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5031 MALVIK	4	219		7	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Lerkvegen 13							
Hjemmelshaver Gorinova Anastasija							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	13.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).


Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.


Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.


Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.




Adresse Lerkvegen 13, 7560 VIKHAMMER	
Dato for energimerking 15.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-282022
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 300953639
Gårdsnummer 4	Bruksnummer 219
Seksjonsnummer 7	Bruksenhetsnummer H0202






Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2023	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 45,0 m²	Oppvarmet bruksareal 45,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
62,83 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 66,46 kWh/m²	Totalt levert pr. år 3 978 kWh
--	--



Lerkvegen 13, 7560 VIKHAMMER



Detaljering

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



Lerkvegen 13, 7560 VIKHAMMER



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Vedtekter

for

Sameiet Bølgen

(org. nr. 931 548 395)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet. Oppdatert 03.04.2025

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Bølgen. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra 25.04.2023.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 97 boligseksjoner på eiendommen gnr. 4, bnr. 219 i Malvik kommune.

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

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

Det er pliktig medlemskap for alle sameiere i området velforening for interne vegger. Alle seksjoner eier en andel i Vikhammerstrand B2/B3 Driftssameie og en eller flere andeler i sameiet som opprettes for boder og parkering.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

(4) Det tas forbehold om at utbyggers modell «Leie til eie» benyttes for noen av seksjonene. «Leie til eie» gir leietakere mulighet til å leie bolig med opsjon på å kjøpe. Dette innebærer at disse seksjonene i sameiet vil være eid og utleid av utbygger. Formålet er at boligene etter leieperioden kjøpes av leietakerne, slik at utbygger etter

hvert selger alle sine seksjoner. Utbyggers rettigheter til å eie og leie ut boliger kan ikke begrenses.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret eller årsmøtet. Dette omfatter bl.a. installasjoner på fellesareal og balkong/terrasse, som montering av parabolantenne, varmepumpe, fastmontert lys, boblebad, markise mv. Styret har rett til å fjerne ulovlige installasjoner for eiers regning.

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

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

3-2 Ordensregler

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

4. PARKERING

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiets parkeringsplasser ligger i egen anleggseiendom.

4-1 Parkeringskjeller

Alle seksjonseiere i Sameiet Bølgen eier en andel i sameiet som opprettes for parkering og boder, og disponerer en bod og tilgang til sykkelparkering.

Seksjoner som har kjøpt bruksrett til parkeringsplass i parkeringskjeller kan selge denne sammen med boligen eller separat. En seksjonseier kan eie og erverve en eller flere parkeringsplasser i sameiet for bod og parkering. Parkeringsplassen kan kun leies ut eller selges til seksjonseiere i sameiene innenfor reguleringsplan Vikhammer Øvre, plan id 201506.

Bestemmelser om dette og andre rettigheter og plikter til parkeringskjeller er regulert i egne vedtekter for sameiet som opprettes for parkering og boder.

4-2 Kostnadsfordeling

Kostnadene til drift og vedlikehold av parkeringskjeller fordeles likt mellom rettighetshaverne i henhold til boder/sykkelparkering og det antall parkeringsplasser de disponerer.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte

seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSEFORM

6-1 Felleskostnader og fordelingsnøkkel

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

Kostnader knyttet til parkeringskjeller fordeles i henhold til punkt 4-2.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jfr. lov om eierseksjoner § 29 første ledd.

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten forhåndsvarsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med reglene eierseksjonsloven § 23. Tilsvarende gjelder ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i sameiet.

7-3 Fravikelse

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

8. STYRET OG DETS VEDTAK

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Taushetsplikt

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

8-7 Styrets representasjonsadgang

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

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

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

Vedtekter for Sameiet Bølgen Parkering

Disse vedtekter ble vedtatt av rettighetshaverne på stiftelsesmøtet den 04.07.23
Sist endret 20.11.23

1. Navn og sameiegjenstand

Sameiets navn er Sameiet Bølgen Parkering

Disse vedtektene gjelder som sameieavtale for sameiet i eiendommen gnr. 4.bnr. 218 i Malvik kommune. ("**Eiendommen**").

Sameiere i Eiendommen er seksjonseiere i Sameiet Bølgen og andre eiere av boliger innenfor reguleringsplan

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

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

Dette danner grunnlag for fordeling av kostnader og stemmerett.

2. Sameieandelene

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

Sameiets eiendom er definert til parkeringsplasser i parkeringskjeller registrert i grunnboken som anleggseiendom med sykkelparkering og boder.

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

3. Bruk av Eiendommen

Hver sameier har rett til bruk av Eiendommen.

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

Parkeringskjelleren består av totalt 94 parkeringsplasser og 97 boder i tillegg til sykkelparkering, fellesarealer og tekniske rom.

Ved stiftelse av sameiet er Vikhammerstrand AS rettighetshavere og kan leie ut usolgte parkeringsplasser til samtlige boligeiere innenfor reguleringsplan Vikhammer Øvre plan id

201506 frem til de er solgt. Parkeringsplasser kan kun selges til seksjonseiere i Sameiet Bølgen og øvrige eiere av matrikkelenheter innenfor samme reguleringsplan.

Sameieandel med rettighet til parkeringsplass gir eksklusiv bruksrett til parkeringsplass i parkeringskjeller. Enkelte sameiere kan gis rett til erverv av flere faste parkeringsplasser. For disse vil det antall parkeringsplasser de har ervervet følge med ved salg av matrikkelenhet eller de kan selges til eier innenfor reguleringsplan som nevnt i forrige avsnitt.

Oversikt over sameiere med bruksrett til en fysisk stedvarig parkeringsplass følger som bruksrettsplan (**vedlegg 1**)

Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier, og gis fullmakt til å endre bruksrettsplanen uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte rettighetshaverne.

En sameier som selger sin(e) parkeringsplass(er) plikter å gi forretningsfører og styret i Sameiet beskjed om hvem som er ny eier av parkeringsplassene(e) og fra hvilken dato. **Selger av parkeringsplassen er ansvarlig for at eierskiftet blir registrert i kartverket ved tinglysing av skjøte som overdrar eierandelene dersom parkeringsplassen ikke selges sammen med seksjonen.** Oppdatering av bruksrettsplan som følge av salg av parkeringsplass ansees ikke som vedtektsendring.

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

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

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

Bod

Hver sameier har eksklusiv bruksrett til 1 bod. Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid har disposisjonsrett til de ulike boder. Utbygger tildeler bod ved innflytting og fordeling av boder fremgår av bruksrettsplan **vedlegg 1**

Felles bestemmelser

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

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

4. Vedlikehold mv.

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

Fordeling av felleskostnader. Regnskap og revisjon.

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

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

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte. Sameiermøtet kan med vanlig

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

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

5. Sameiermøtet

5.1 Sameiermøtet

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

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst 10 % av andelene. krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

5.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

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

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

Ved valg av styremedlemmer der kandidaten ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall). Det henvises for øvrig til pkt 6.1.

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

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

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

5.3 Møte

Styret i Sameiet Bølgen representerer det antall andeler som eies av seksjonseiere i boligsameiet. Øvrige eiere av andeler i Sameiet representeres av sine respektive boligselskaper eller ved særskilt innkalling. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

5.4 Innkalling til møte

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

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

5.5 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

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

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

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

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

5.6 Møteledelse. Protokoll

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

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

6. Styret

6.1 Valg av styre

Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder og to - fire medlemmer. Styret i boligsameiet Sameiet Bølgen skal fortrinnsvis utgjøre styret, men øvrige eiere av andeler i Sameiet kan velges inn. Varamedlemmer kan velges.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.

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

6.2 Styremøter

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

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

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

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

6.3 Styrets oppgaver

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

6.4 Styrets beslutningsmyndighet

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

7.5 Styrets disposisjonsrett

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

7. Inhabilitet

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

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

8. Hvem som kan forplikte sameiet utad. Signatur.

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

9. Mindretallsvern

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

10. Kameraovervåkning

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

11. Oppløsning og bruksdeling

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

11. Sameieloven

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

Vedlegg 1: Bruksrettspan

Vedlegg 1:



VEDTEKTER

REALSAMEIET VIKHAMMERSTRAND FELLESAREALER B2/B3

Disse vedtekter ble vedtatt av rettighetshaverne på stiftelsesmøtet 02.06.2022

1. Navn og sameiegjenstand

Realsameiets navn er Realsameiet Vikhammerstrand Fellesarealer B2/B3.

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

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

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

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

Samt seksjonseiere i følgende boligselskap:

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

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

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

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

2. Sameieandelene

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

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

3. Bruk av Eiendommen

Hver sameier har rett til bruk av Eiendommen.

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

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

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

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

4. Vedlikehold mv.

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

5. Fordeling av felleskostnader. Regnskap og revisjon.

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

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

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

6. Sameiermøtet

6.1 Sameiermøtet

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

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

6.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

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

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

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

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

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

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

6.3 Møte

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

6.4 Innkalling til møte

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

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

6.5 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

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

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

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

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

6.6 Møteledelse. Protokoll

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

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

7. Styret

7.1 Valg av styre

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

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

7.2 Styremøter

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

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

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

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

7.3 Styrets oppgaver

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

7.4 Styrets beslutningsmyndighet

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

7.5 Styrets disposisjonsrett

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

8. Inhabilitet

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

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

9. Hvem som kan forplikte Realsameiet utad. Signatur.

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

10. Mindretallsvern

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

11. Oppløsning og bruksdeling

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

12. Sameieloven

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

13. Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Realsameiet

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

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

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

Vedlegg: Kart over realsameiets område

ORDENSREGLER

Vedtatt av Årsmøtet 04.04.2024

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Sameierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Eier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, inventar eller lignende.
- at balkongdører også kan åpnes når det er snø og is på balkongen
- at balkongkasser ikke henges på utsiden av rekkverket

Sameieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, legger, parabolantenne, varmpumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Mating av fugler er ikke tillatt hverken på fellesområder eller på egen ballkong.

Fellesdører skal alltid være låst.

5. Kjøring og parkering

Dersom sameiet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårds plasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet.

7. Andre bestemmelser

- Grilling
Grilling er tillatt, men kun med elektrisk grill eller gass grill på balkonger. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres. Gassflasker skal oppbevares utendørs.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Sameiet Bølgen - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 318 219	1 097 967	1 228 225	1 552 000
Inntekter garasjer		0	0	0	50 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		611 100	398 152	617 400	618 084
Andre tillegg		523 800	473 130	553 800	523 800
Fjernvarme		488 376	588 883	0	488 400
Andre driftsinntekter	1	225 792	508 557	0	90 000
Sum driftsinntekter		3 167 287	3 066 689	2 399 425	3 322 284
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-14 100	-8 460	-8 460	-14 100
Styrehonorar		-100 000	-60 000	-60 000	-100 000
Forretningsførerhonorar		-154 640	-142 350	-154 640	-161 300
Honorar administrative tjenester		-25 754	-8 089	-20 440	-26 900
Eksterne honorar	3	-15 579	-20 858	-15 000	-16 100
Kontingent/felleskostnader	4	-383 150	-368 900	-523 800	-523 800
Drifts- og serviceavtaler	5	-257 573	-144 685	-225 104	-267 300
Vaktmestertjenester		-40 000	-3 200	-50 000	-28 000
Renholdstjenester		-141 379	-142 442	-158 000	-151 500
Løpende vedlikehold	6	-43 990	-41 488	-50 000	-50 000
Periodisk vedlikehold		0	0	-36 000	-450 000
Elektroniske fellesavtaler		-592 476	-452 280	-617 400	-618 084
Forsikring		-175 400	-220 023	-175 340	-187 700
Kommunale tjenester og renovasjon		-279 042	-75 845	-193 000	-245 000
Energi, felles		-597 140	-529 496	-40 000	-590 000
Andre driftsutgifter	7	-30 926	-39 128	-30 600	-20 700
Sum driftskostnader		-2 851 149	-2 257 245	-2 357 784	-3 450 484
DRIFTSRESULTAT		316 138	809 445	41 641	-128 200
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		44 832	35 351	15 000	15 000
Netto finansposter		44 832	35 351	15 000	15 000
Resultat før skattekostnad		360 970	844 796	56 641	-113 200
Ordinært resultat etter skatt		360 970	844 796	56 641	-113 200
ÅRSRESULTAT	8, 11	360 970	844 796	56 641	-113 200
Disponering av totalresultat:		360 970	844 796	56 641	-113 200
Overført til annen egenkapital		360 970	844 796	0	0

Sameiet Bølgen - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	9	53 236	63 904
Periodiserte kostnader		195 483	175 400
Andre fordringer	9	150 000	22 476
Mellomregning Klare Finans	9	42 985	0
Opptjente renter		43 173	28 730
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	1 370 113	1 131 800
Sum omløpsmidler		1 854 990	1 422 310
SUM EIENDELER		1 854 990	1 422 310

Sameiet Bølgen - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	1 545 367	1 184 397
Sum egenkapital		1 545 367	1 184 397
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		167 360	154 719
Forskudd kunder		40 585	18 492
Påløpte kostnader		101 577	64 609
Annen kortsiktig gjeld		100	93
Sum kortsiktig gjeld		309 623	237 913
Sum gjeld		309 623	237 913
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 854 990	1 422 310

Sted: _____, dato: _____

Tor Kjeldstad
Leder

Tore Husby
Styremedlem

Bente Wiggen
Styremedlem

Tor Einar Aune
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Om virksomheten:

Foretaket driver et sameie i Malvik kommune.

Sameiet drives fra 7560 Vikhammer.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2025	2024
Strømgift elbil	2 092	87 619
Tilskudd	0	20 000
Oppstartskapital og stiftelseskostnader	173 700	400 938
Viderefakturering energi, strøm	50 000	0
Sum andre inntekter	225 792	508 557

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Arbeidsgiveravgift	14 100	8 460
Sum personalkostnader	14 100	8 460

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2025	2024
Revisjonshonorar (inkl. mva)	15 579	20 858
Sum eksterne honorarer	15 579	20 858

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2025	2024
Felleskostnad velforening/sameie	383 150	368 900
Sum felleskostnad velforening/sameie	383 150	368 900

Sameiet er tilknyttet Realsameiet Vikhammerstrand Fellesarealer B2/B3, og betaler felleskostnader til selskapet for tjenester til bla. veivedlikehold.

Det betales også for boder i Sameiet Bølgen Parkering.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2025	2024
Avtale om vakt- og sikringstjenester	12 640	0
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	53 779	61 142
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	91 104	52 700
Avtale om ettersyn/utbedring - bygg og tomter	26 728	0
Avtale om kontroll av el-anlegg	55 300	0
Avtale om adgangskontroll og dører	0	10 000
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	18 023	20 844
Sum drifts- og serviceavtaler	257 573	144 685

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	7 326	30 656
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	24 007	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	10 725	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	0	2 815
Reparasjon og vedlikehold uteområde	1 097	0
Reparasjon og vedlikehold annet	834	8 017
Sum vedlikehold	43 990	41 488

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Verktøy, driftsmateriell, inventar	0	12 042
Kontorrekvisita, trykksaker	5 473	2 339
Generalforsamling/årsmøte	3 307	2 931
Bankgebyrer	782	679
Andre gebyrer	13 355	18 299
Tilskudd bomiljø	5 381	1 610
Hjemmeside/internett/TV-abo	528	1 230
Julebord/styresamling	2 100	0
Andre kostnader	0	-2
Sum andre driftsutgifter	30 926	39 128

Andre gebyrer gjelder 1 unødig utrykning, avregning Klare Finans, banktransaksjoner, efaktura og avtalegiro.

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	1 184 397	339 601
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	360 970	844 796
Årets endring i disponible midler	360 970	844 796
Disponible midler i periodens slutt	1 545 367	1 184 397
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	1 545 367	1 184 397

Note 9 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Andre kortsiktige fordringer gjelder et kortsiktig rentefritt lån til Realsameiet Vikhammerstrand Fellesarealer B2/B3. Skal tilbakebetales innen 20.08.26.

Note 10 - BANKINNSKudd OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2025	2024
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	1 370 113	1 131 800
Sum bankinnskudd	1 370 113	1 131 800

Note 11 - EGENKAPITAL

	2025	2024
SUM EGENKAPITAL 01.01	1 184 397	339 601
Annen egenkapital 01.01	1 184 397	339 601
Årets resultat	360 970	844 796
Annen egenkapital 31.12	1 545 367	1 184 397
SUM EGENKAPITAL 31.12	1 545 367	1 184 397

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613717993
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 971035560
 Navn MALVIK KOMMUNE

Adresse Postboks 140, 7551 HOMMELVIK

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 922284806
 Navn VIKHAMMERSTRAND AS

Bruksenhe V/Sebo Boliger AS, Moafjæra 8B, 7606 LEVANGER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 5031
 Gnr 4
 Bnr 219

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5031	4	219	0	1	91 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	2	45 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	3	65 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	4	66 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	5	98 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	6	91 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	7	45 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	8	65 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	9	66 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	10	105 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	11	91 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	12	45 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	13	65 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	14	66 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	15	105 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	16	91 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	17	45 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	18	65 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	19	66 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei




 Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5031	4	219	0	20	105 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	21	111 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	22	65 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	23	125 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	24	42 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	25	40 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	26	42 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	27	62 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	28	81 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	29	84 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	30	42 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	31	62 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	32	81 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	33	84 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	34	42 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	35	62 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	36	81 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	37	84 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	38	42 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	39	62 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	40	81 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	41	116 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	42	112 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	43	42 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	44	40 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	45	42 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	46	62 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	47	81 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	48	84 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	49	42 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	50	62 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	51	81 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	52	84 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5031	4	219	0	53	42 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	54	62 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	55	81 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	56	84 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	57	42 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	58	62 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	59	81 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	60	116 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	61	112 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	62	47 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	63	50 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	64	59 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	65	44 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	66	42 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	67	100 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	68	59 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	69	44 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	70	42 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	71	100 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	72	59 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	73	44 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	74	42 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	75	100 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	76	59 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	77	44 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	78	42 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	79	122 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	80	94 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	81	46 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	82	73 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	83	91 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	84	60 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	85	46 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei

13.03.2023 10:11

Side 3 av 4

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5031	4	219	0	86	73 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	87	91 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	88	60 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	89	46 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	90	73 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	91	91 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	92	60 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	93	46 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	94	73 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	95	91 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	96	60 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei
5031	4	219	0	97	124 / 6783	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvierten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Malvik	Torggate 2, 7550 Homelvik	Asbjørn Fiskvik

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

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5031	Malvik	4	219	

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

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal							
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)							
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	
1	B	91		13	B	65		25	B	40		37	B	84		
2	B	45		14	B	66		26	B	42		38	B	42		
3	B	65		15	B	105		27	B	62		39	B	62		
4	B	66		16	B	91		28	B	81		40	B	81		
5	B	98		17	B	45		29	B	84		41	B	116		
6	B	91		18	B	65		30	B	42		42	B	112		
7	B	45		19	B	66		31	B	62		43	B	42		
8	B	65		20	B	105		32	B	81		44	B	40		
9	B	66		21	B	111		33	B	84		45	B	42		
10	B	105		22	B	65		34	B	42		46	B	62		
11	B	91		23	B	125		35	B	62		47	B	81		
12	B	45		24	B	42		36	B	81		48	B	84		
Sum tellere:		6783		Nevner =		6783										

Dato	Innsenderens underskrift
7/2-23	

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

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


7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
<input checked="" type="checkbox"/> Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
<input type="checkbox"/> boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
<input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
RETT KOPI BEKREFTES Trondheim, dato 13/2-23 Sign <i>Linn Brautøn</i> Linn Brautøn, Eiendomsmegler
Dato <u>7/2-23</u> Innsenderens underskrift <i>[Handwritten Signature]</i>

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

9. Innsendte plantegninger	
<input checked="" type="checkbox"/>	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato Levanger	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Vikhammerstrand AS <i>iht fullmakt</i> Ivar-Andre Åstadvold Pedersen
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling	
a)	<input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	<input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 5031	Kommunens navn MALVIK	Gårdsnr. 4	Bruksnr. 219	Festenr.
Dato 13/3-23	Underskrift 	Stempel MALVIK KOMMUNE 7550 Hommelvik		

Dato 7/2-23	Innsenderens underskrift 
----------------	---

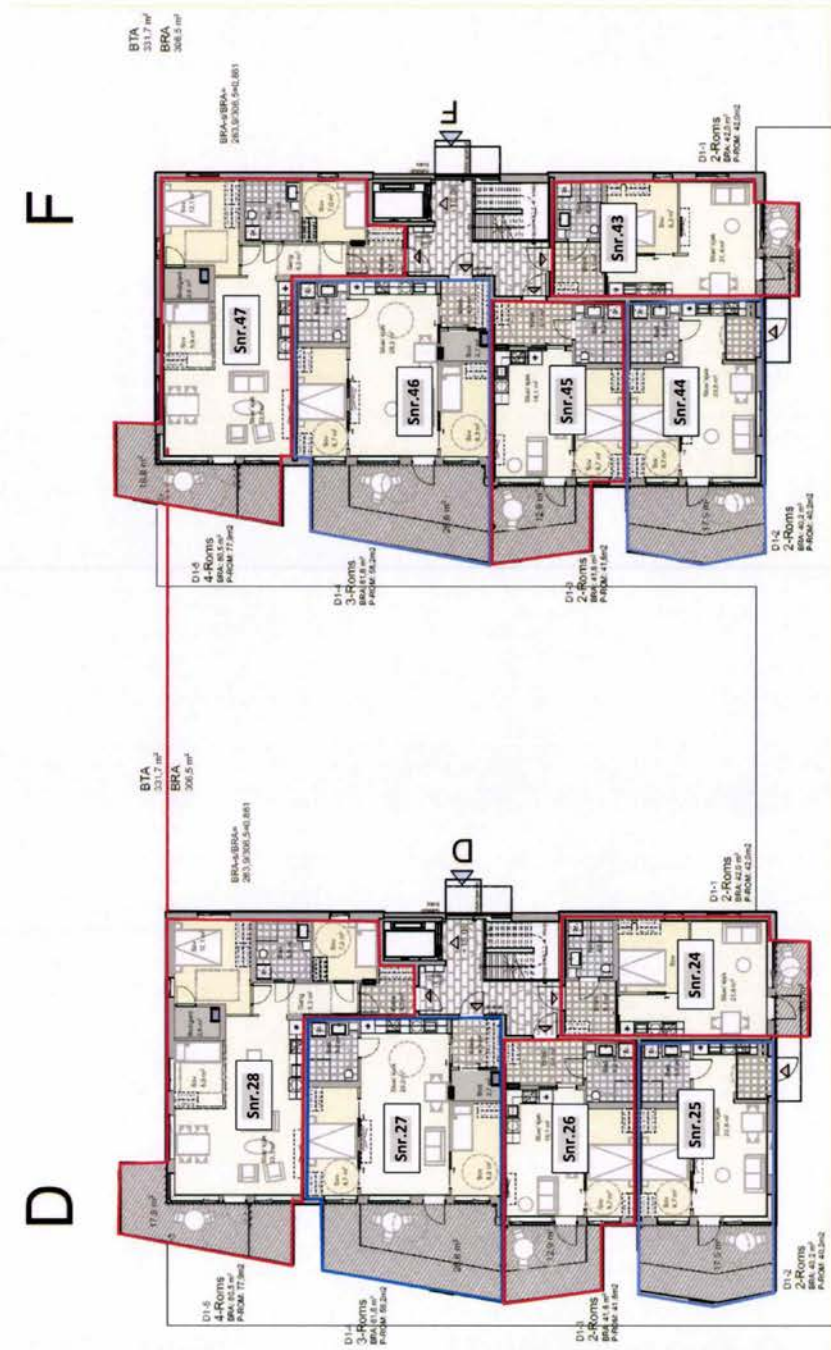
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor																			
Seksjonsnummer		Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal									
		B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.									
		N = næringsseksjon								B = tilleggsareal i bygning									
		SB = samleseksjon bolig								G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)									
		SN = samleseksjon næring								BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)									
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61	B	112		85	B	46		109				133				157			
62	B	47		86	B	73		110				134				158			
63	B	50		87	B	91		111				135				159			
64	B	59		88	B	60		112				136				160			
65	B	44		89	B	46		113				137				161			
66	B	42		90	B	73		114				138				162			
67	B	100		91	B	91		115				139				163			
68	B	59		92	B	60		116				140				164			
69	B	44		93	B	46		117				141				165			
70	B	42		94	B	73		118				142				166			
71	B	100		95	B	91		119				143				167			
72	B	59		96	B	60		120				144				168			
73	B	44		97	B	124		121				145				169			
74	B	42		98				122				146				170			
75	B	100		99				123				147				171			
76	B	59		100				124				148				172			
77	B	44		101				125				149				173			
78	B	42		102				126				150				174			
79	B	122		103				127				151				175			
80	B	94		104				128				152				176			
81	B	46		105				129				153				177			
82	B	73		106				130				154				178			
83	B	91		107				131				155				179			
84	B	60		108				132				156				180			
Sum tellere:		6783				Nevner =				6783									

Dato 7/2-23	Innsenderens underskrift 
----------------	---

RETT KOPPI BEKREFTES
 Trondheim dato 13/2-23
 Sign 
 Line Brautén, Eiendomsregjer

RETT KOPPI BEKREFTES
 Trondheim dato 13/2-23
 Sign 
 Line Brautén, Eiendomsregjer

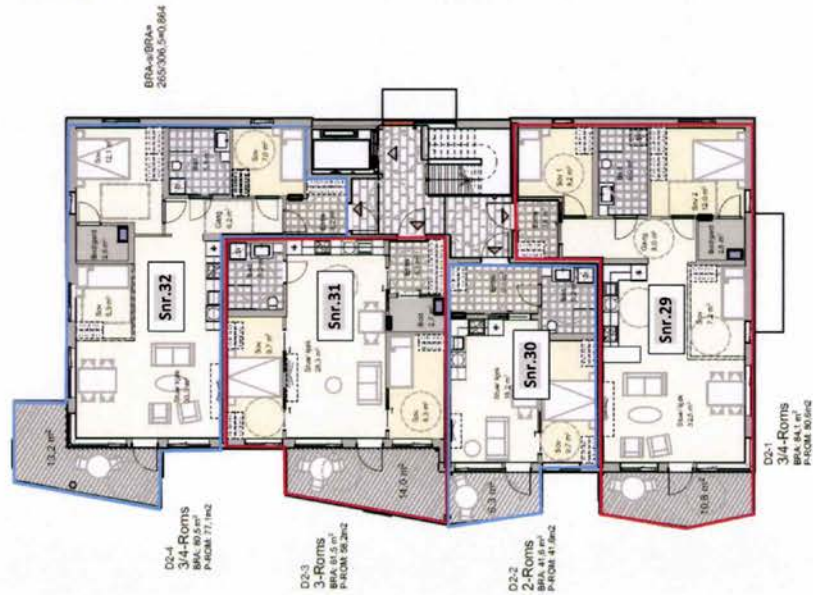
Eierseksjonering/seksjonering
Gnr.4 Bnr.219
Seksjon nr.: 24 25 26 27 28 43 44 45 46 47
Plan 1.etg.



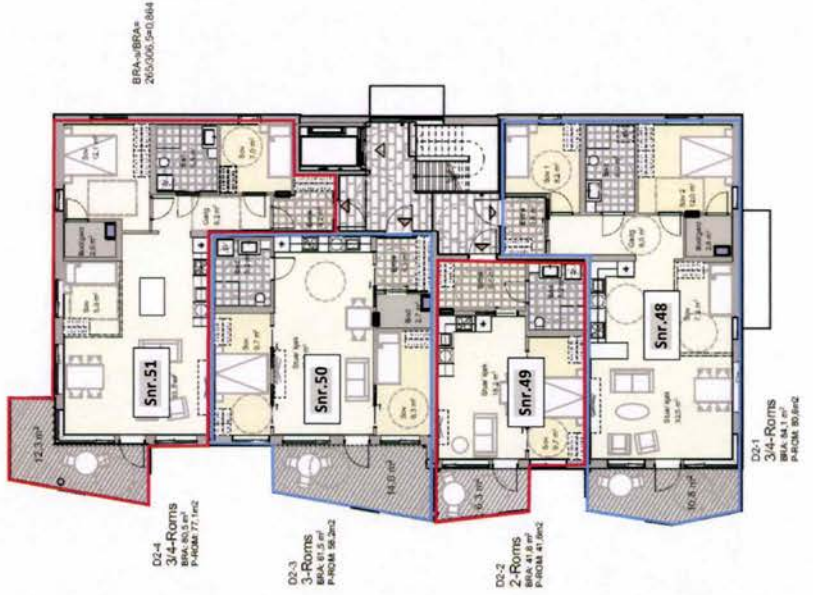


Eierseksjonering/seksjonering
Gnr.4 Bnr.219
Seksjon nr.: 29 30 31 32 48 49 50 51
Plan 2.etg.

D



F



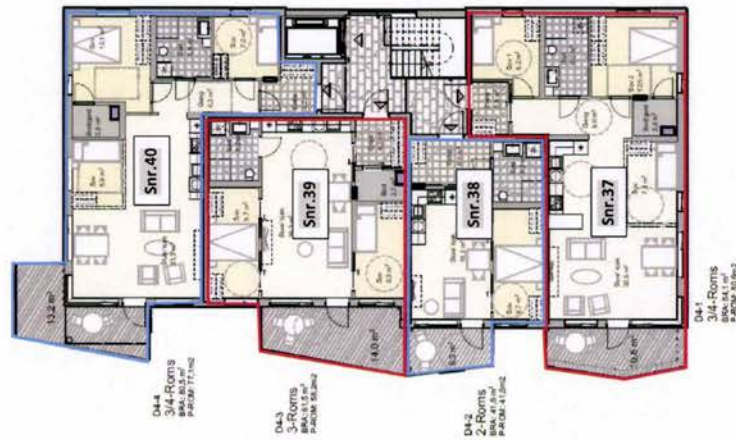
Eierseksjonering/seksjonering
Gnr.4 Bnr.219
Seksjon nr.: 6 7 8 9 10 67 68 69 85 86 87 88 Plan 2.etg.



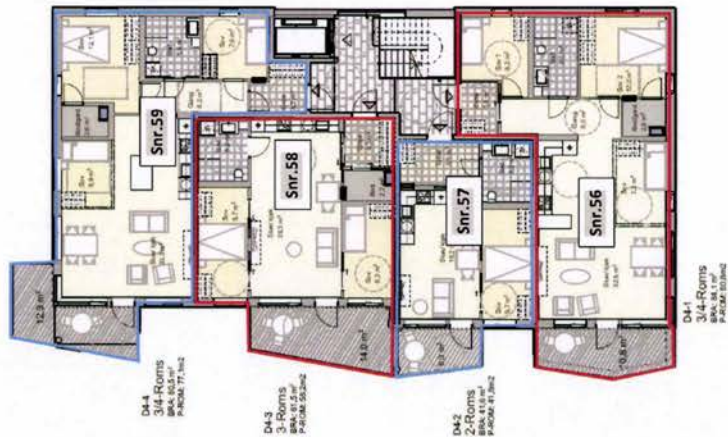


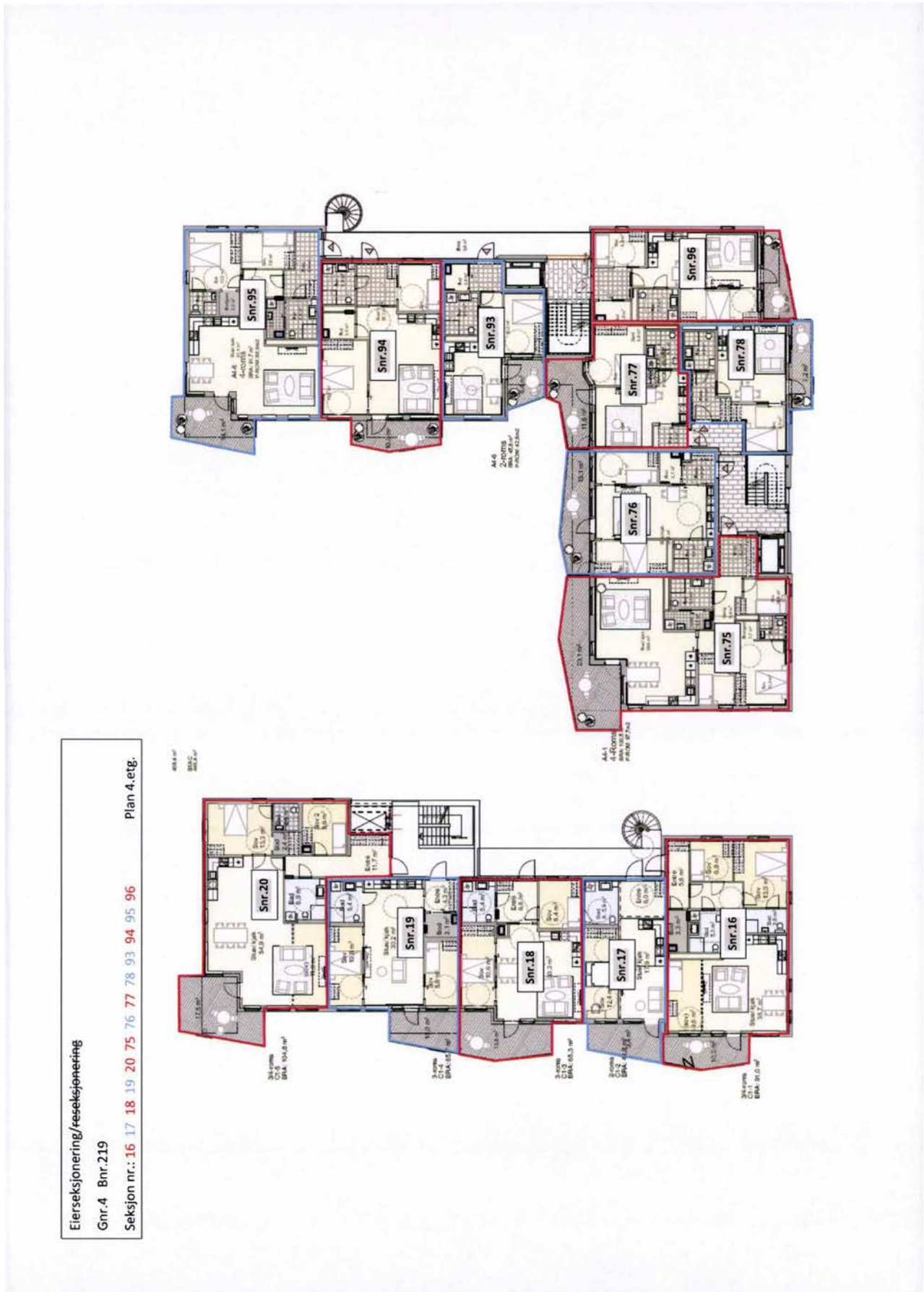
Eierseksjonering/resseksjonering
Gnr.4 Bnr.219
Seksjon nr.: 37 38 39 40 56 57 58 59
Plan 4.etg.

D



F





Eierseksjonering/reseksjonering
Gnr.4 Bnr.219
Seksjon nr.: 41 42 60 61
Plan 5.etg.

D



F



Seksjoneringstegninger
 Vikhammerstrand
 Gnr. 4 Bnr.
 Malvik Kommune
 5.Etasje



SKIBNES ARKITEKTER AS
 MINNAL
 107 235 8622
 107 235 8622
 107 235 8622
 107 235 8622
 107 235 8622

1914.0 Vikhammerstrand - BTR 2+3 Sebo Boliger / Fredensborg AS
 BYGGHERRE:

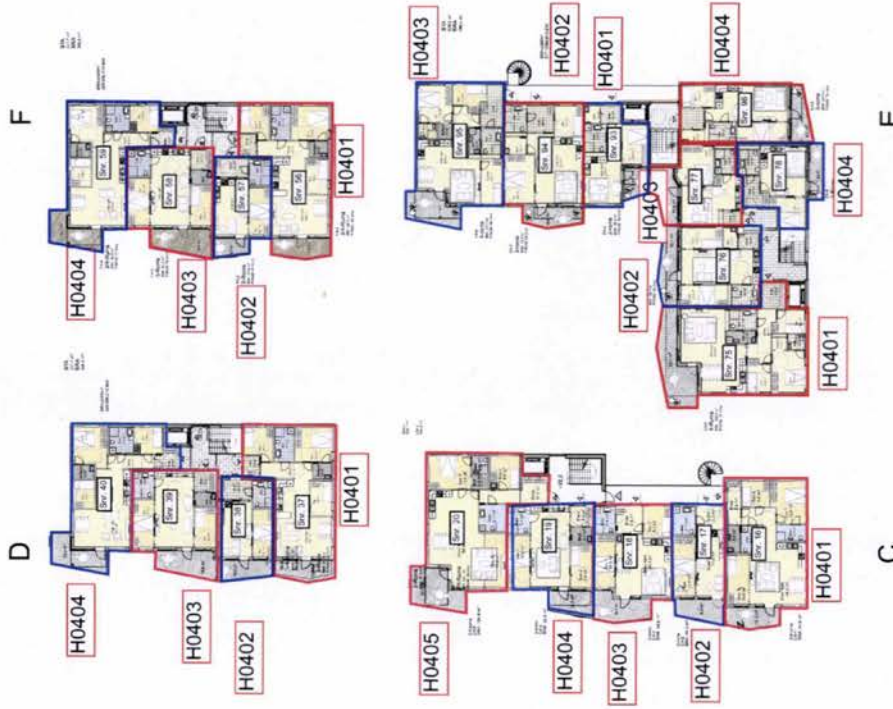
PROSJEKT: 31.01.2022
 DATO:

A20-05
 TEGN.NR.

Plan 5
 INNHOLD:

1:400
 MALESTOKK:

Seksjoneringstegninger
Vikhammerstrand
Gnr. 4 Bnr.
Malvik Kommune
4.Etasje



SKIBNES ARKITEKTER AS BYGGERETTET PÅTTALEKONTO Kontor: Vikhammerstrand 1420 880 107 104	PROSJEKT:	1914.0 Vikhammerstrand - BTR 2+3	BYGGHERRE:	Sebo Boliger / Fredensborg AS	FASE:	Prosjekteringsunderlag	TEGN.NR.:	A20-04	INNHOLD:	Plan 4	MALESTOKK:	1:400
	PROS.NR.:		DATE:	31.01.2022								

Seksjoneringstegninger
Vikhammerstrand
Gnr. 4 Bnr.
Malvik Kommune
3.Etasje



SKIBNES ARKITEKTER AS
PROSJEKT: 1914.0 Vikhammerstrand - BTR 2+3 Sebo Boliger / Fredensborg AS
BYGGHERR: PROSJEKT: 1914.0 Vikhammerstrand - BTR 2+3 Sebo Boliger / Fredensborg AS
TEGNER: A20-03
INNHOLD: Plan 3
MALESTOKK: 1:400
DATE: 31.01.2022
FASE: Prosjekteringsunderlag

Seksjoneringstegninger
 Vikhammerstrand
 Gnr. 4 Bnr.
 Malvik Kommune
 2. Etasje



SKIBNES ARKITEKTER AS
 MAJAL
 Tveitveien 10, 1404 Hov, Vik
 Org. nr. NO 989 147 704

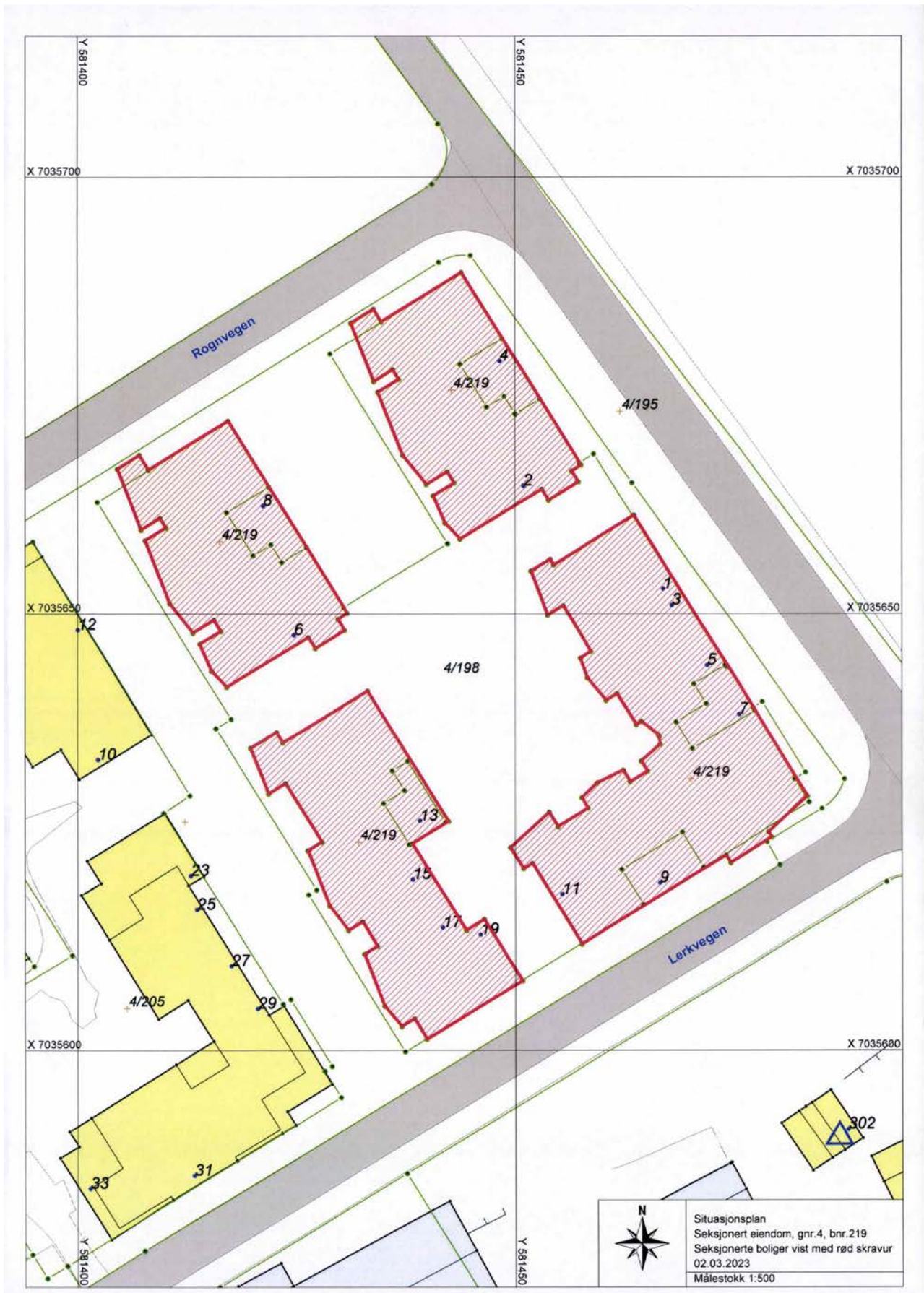
1914.0 Vikhammerstrand - BTR 2+3 Sebo Boliger / Fredensborg AS
 BYGGHERRE:

PROS.NR.: PROSJEKT:
 A20-02
 TEGN.NR.:
 Plan 2
 INNHOLD:

31.01.2022
 DATO:

FASE:
 Prosjekteringsunderlag

1:400
 MALESTOKK:





SKIBNES ARKITEKTER AS
SKIBNES
 Torshovens gate 06, 2012 Torshov
 Tlf: 720 0500 Faks: 720 0544
 E-post: ark@skibnes.no
 Org.nr.: NO 999 147 704

1914.0 Vikhammerstrand - BTR 2+3 Sebo Boliger / Fredensborg AS
 PROS.NR: PROSJEKT: BYGGHERRE:

PRISGRUNNLAG
 FASE:

30.06.2021
 DATO:

A40-021 Fasade Sør
 TEGN.NR: INNHOLD:

MALESTOKK:



SKIBNES **ARKITEKTER AS**
 SIGNAL
 Torshovs gate 06, 2012 Torshov
 Tlf: 720 10300 Faks: 720 10344
 E-post: ark@skibnes.no
 Org.nr.: NO 999 147 704

1914.0 Vikhammerstrand - BTR 2+3 Sebo Boliger / Fredensborg AS
 PROS.NR: PROSJEKT: BYGGHERRE:

PRISGRUNNLAG
 FASE:

30.06.2021
 DATO:

A40-022 **Fasade Vest**
 TEGN.NR: INNHOLD:

MALESTOKK:



SKIBNES **ARKITEKTER AS**
ARNAL
 Torshovs gate 06, 2012 Torshov
 Tlf: 720 15800 Faks: 720 15844
 E-post: ark@skibnes.no
 Org.nr.: NO 999 147 704

1914.0 Vikhammerstrand - BTR 2+3 Sebo Boliger / Fredensborg AS
 PROS.NR: PROSJEKT: BYGGHERRE:

PRISGRUNNLAG
 FASE:

30.06.2021
 DATO:

A40-023 **Fasade Nord**
 TEGN.NR: INNHOLD:

MALESTOKK:



SKIBNES ARKITEKTER AS
ANSAL
 Torshovs gate 06, 2012 Torshov
 Tlf: 735 15300 Faks: 735 15344
 E-post: ark@skibnes.no
 Org.nr.: NO 999 147 704

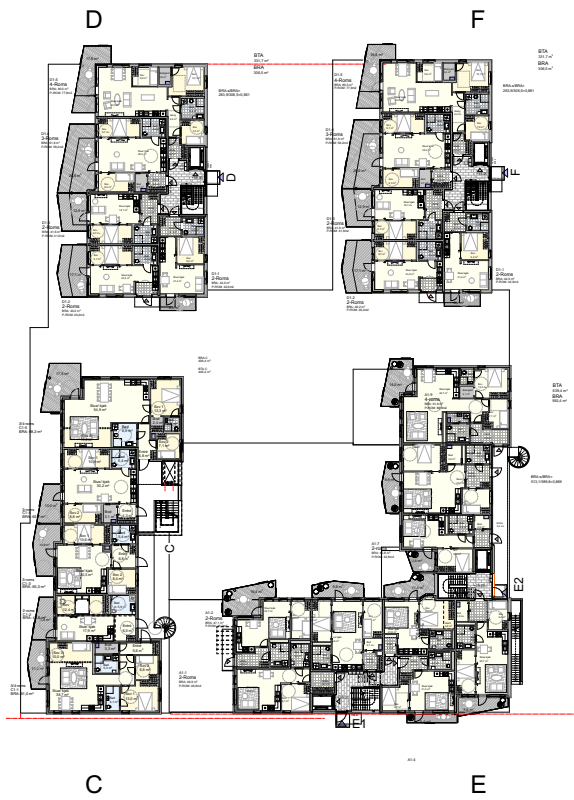
1914.0 Vikhammerstrand - BTR 2+3 Sebo Boliger / Fredensborg AS
 PROS.NR: PROSJEKT: BYGGERE:

PRISGRUNNLAG
 FASE:

30.06.2021
 DATO:

A40-024 Fasade Øst
 TEKN.NR: INNHOLD:

MALESTOKK:



SKIBNES **ARKITEKTER AS**
 SIGNAL
 Torshovens gate 06, 2012 Torshov
 Tlf: 720 0500 Faks: 720 0544
 E-post: ark@skibnes.no
 Org.nr.: NO 999 147 704

1914.0 Vikhammerstrand - BTR 2+3 Sebo Boliger / Fredensborg AS
 PROS.NR: PROSJEKT: BYGGHERRE:

PRISGRUNNLAG
 FASE:

17.08.2021
 DATO:

A20-01 **Plan 1**
 TEGN.NR: INNHOLD:

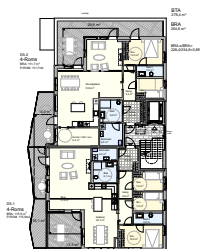
1:400
 MALESTOKK:



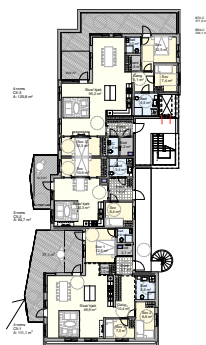
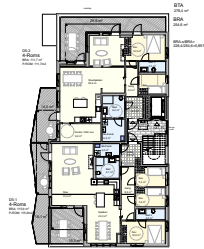




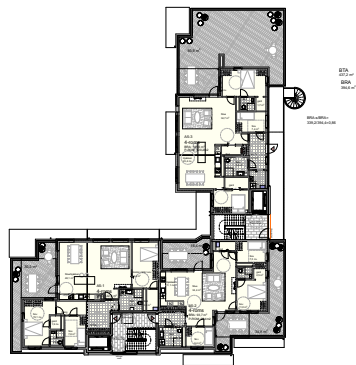
D



F



C



E

SKIBNES ARKITEKTER AS

SKIBNES
 Torshovs gate 66, 7012 Torshov
 Tlf: 720 15300 Faks: 720 15344
 E-post: arkitekt@skibnes.no
 Org.nr.: NO 999 147 704

1914.0 Vikhammerstrand - BTR 2+3 Sebo Boliger / Fredensborg AS

PROS.NR: PROSJEKT:

BYGGHERRE:

PRISGRUNNLAG

FASE:

17.08.2021

DATO:

A20-05

TEGN.NR:

Plan 5

INNHOOLD:

1:400

MALESTOKK:





**MALVIK
KOMMUNE**

Areal og samfunnsplanlegging,
byggesak

Dato:
Vår referanse:
Saksbehandler:
Deres referanse:

08.12.2023
2023/6203-22
Tina Veimæl

ADVANSIA AS
Postboks 18
0216 OSLO

Att.Monica Gulbrandsen

Ferdigattest – Vikhammer Øvre – Byggetrinn 2 – Deler av tiltaket – Leilighetsbygg C og D med tilhørende utearealer og p-kjeller

Eiendom, gnr./bnr.: 4/198, 4/219

Adresse: Vikhammer Øvre, 7560 Vikhammer

Tiltak: Leilighetsbygg C og D med tilhørende utearealer og p-
kjeller

Tillatelse til tiltak: Rammetillatelse av 9. desember 2021
(delegert sak 570/21)
Tillatelse til tiltak av 9. november 2021
(delegert sak 521/21)
Tillatelse til tiltak av 5. november 2021
(delegert sak 492/21)
Igangsettingstillatelse nr. 1 av 5. januar 2022
(delegert sak 26/22)
Igangsettingstillatelse nr. 2 av 8. april 2022
(delegert sak 174/22)
Tillatelse til dispensasjon av 1. september 2022
(delegert sak 391/22)
Midlertidig brukstillatelse av 21. juni 2023
(saksnr. 2023/6203-4)

Tiltakshaver: VIKHAMMERSTRAND AS

Søker: ADVANSIA AS

Postadresse:
Postboks 140, 7551 HOMMELVIK
Besøksadresse:
Torggata 7

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

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

Vedtak

Malvik kommune viser til søknad om ferdigattest for to leilighetsbygg (bygg C og D) med tilhørende utearealer og p-kjeller. Søknaden godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 på følgende vilkår:

1. Det må sendes inn dokumentasjon på måling av radonkonsentrasjonen i byggene senest innen 1 år etter gitt ferdigattest.

Klagerett

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

Dokumentasjon

Søknad og dokumentasjon mottatt 27. november 2023 ligger til grunn for vedtaket.

Med hilsen

Trine Pynten
konstituert virksomhetsleder

Tina Veimæl
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og kan være uten underskrift.

Kopi til:
VIKHAMMERSTRAND AS

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 5031 - MALVIK
Gårdsnummer: 4
Bruksnummer: 219
Festenummer:
Seksjonsnummer: 7

Utskriftsdato/klokkeslett: 08.04.2026 kl. 07:29
Produsert av: Anders Strand
Attestert av: Malvik kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon
Bruksnavn:
Etableringsdato: 25.04.2023
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Sameiebrøk: 45 / 6783 i matrikkelenhet 4 / 219
Formål seksjon: Boligseksjon

Kulturminne

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

Lokalitetsnr	Kulturminne art	Vernetype	Kategori
215596	Bosetning-aktivitetsområde	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
215594	Bosetning-aktivitetsområde	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Matrikkelenheten har andel (1 / 149) i realsameie: 4 / 198	3 627,3 m2	Det vises til eget matrikkelbrev for realsameiet
Matrikkelenheten har andel (1 / 95) i realsameie: 4 / 218	0 m2	Det vises til eget matrikkelbrev for realsameiet

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		300995	GORINOVA ANASTASIJA	H0202	Lerkvegen 13 7560 VIKHAMMER	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		300995	GORINOVA ANASTASIJA	H0202	Lerkvegen 13 7560 VIKHAMMER	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato		Signatur	Dato
Seksjonering	13.03.2023	Tinglyst	27.04.2023		fisasb	13.03.2023
Seksjonering	2023/4092	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Etablert/Endret	5031 - 4/219			
		Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/1			
		Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/2			
		Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/3			
		Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/4			
		Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/5			
		Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/6			
		Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/7			
		Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/8			
		Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/9			
		Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/10			
		Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/11			
		Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/12			
		Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/13			
		Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/14			
		Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/15			
		Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/16			
		Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/17			
		Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/18			
		Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/19			
		Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/20			
		Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/21			
		Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/22			
		Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/23			
		Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/24			
		Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/25			
		Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/26			
		Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/27			
		Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/28			
		Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/29			
		Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/30			

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/31	
Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/32	
Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/33	
Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/34	
Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/35	
Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/36	
Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/37	
Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/38	
Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/39	
Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/40	
Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/41	
Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/42	
Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/43	
Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/44	
Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/45	
Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/46	
Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/47	
Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/48	
Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/49	
Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/50	
Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/51	
Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/52	
Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/53	
Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/54	
Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/55	
Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/56	
Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/57	
Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/58	
Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/59	
Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/60	
Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/61	
Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/62	

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur
Dato

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/63	
Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/64	
Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/65	
Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/66	
Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/67	
Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/68	
Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/69	
Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/70	
Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/71	
Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/72	
Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/73	
Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/74	
Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/75	
Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/76	
Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/77	
Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/78	
Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/79	
Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/80	
Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/81	
Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/82	
Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/83	
Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/84	
Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/85	
Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/86	
Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/87	
Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/88	
Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/89	
Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/90	
Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/91	
Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/92	
Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/93	
Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/94	

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/95	
Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/96	
Etablert/Endret	5031 - 4/219/0/97	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 953 639	Bebygd areal: 530	Ant. boliger: 23	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig: 4 158,4	Ant. etasjer: 6	Rammetillatelse: 09.12.2021
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet: 0	Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse: 05.01.2022
Nord: 7035621 Øst: 581435	Bruksareal totalt: 4 158,4	Avløp: Offentlig kloakk	Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig: 0	Har heis: Ja	Midlertidig brukstillatelse: 21.06.2023
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Bruttoareal annet: 0		Ferdigattest: 08.12.2023
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal totalt: 0		
Bygningsstatus: Ferdigattest			
Energikilder:			
Oppvarming: Elektrisk			

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H05	3	301,6	0	301,6	0	0	0
H04	5	371,6	0	371,6	0	0	0
H03	5	371,6	0	371,6	0	0	0
H02	5	371,6	0	371,6	0	0	0
H01	5	365	0	365	0	0	0
U01	0	2377	0	2377	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1180 Lerkvegen 13	H0202	Bolig	44,8	2	Kjøkken	1	1	4/219/0/7

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	922284806	VIKHAMMERSTRAND AS		v/Sebo Boliger AS Moafjæra 61 7606 LEVANGER

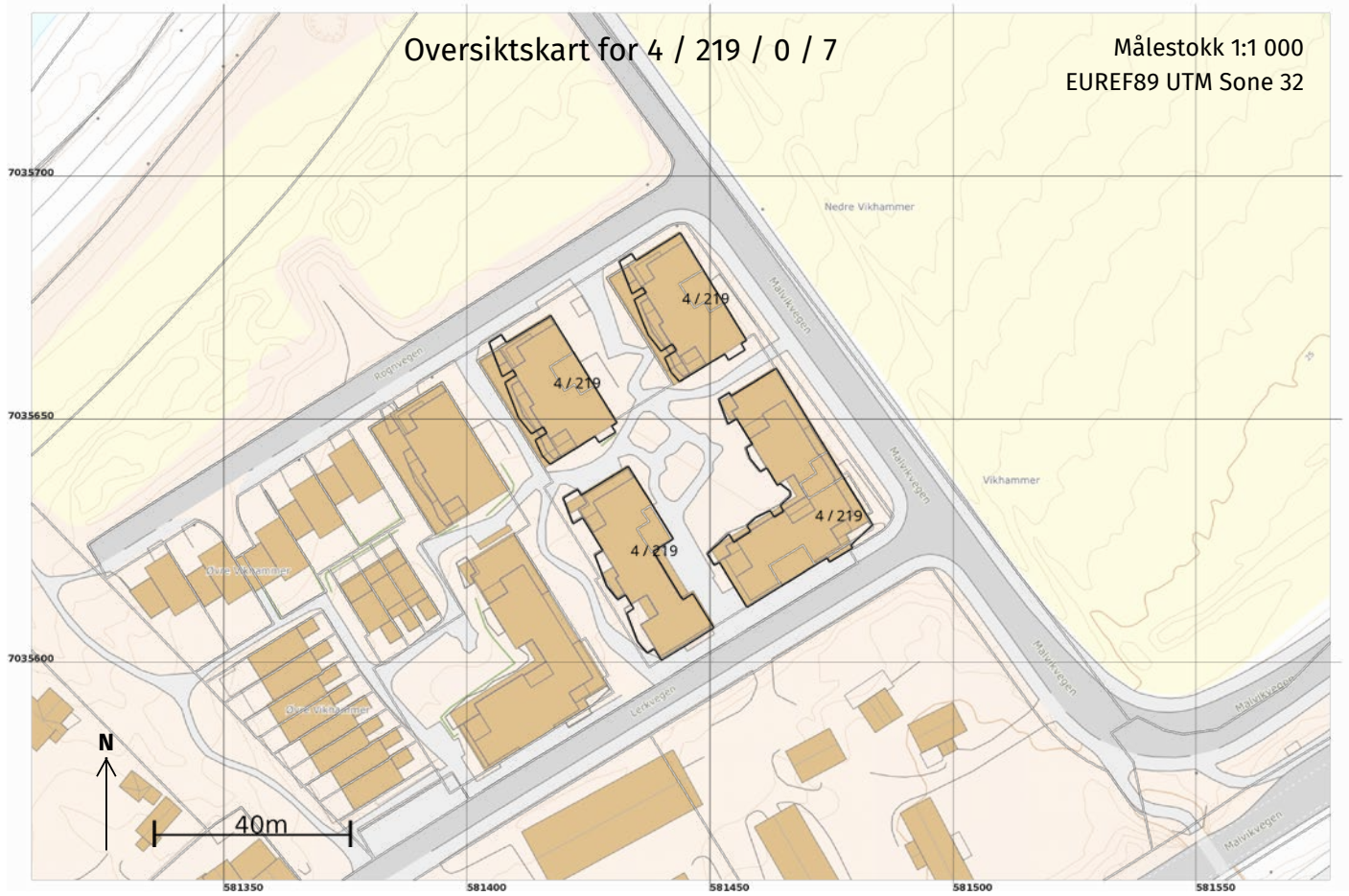
08.04.2026 07:29

Matrikelbrev for 5031 - 4 / 219 / 0 / 7

Side 7 av 9

Oversiktskart for 4 / 219 / 0 / 7

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



08.04.2026 07:29

Matrikelbrev for 5031 - 4 / 219 / 0 / 7

Side 9 av 9

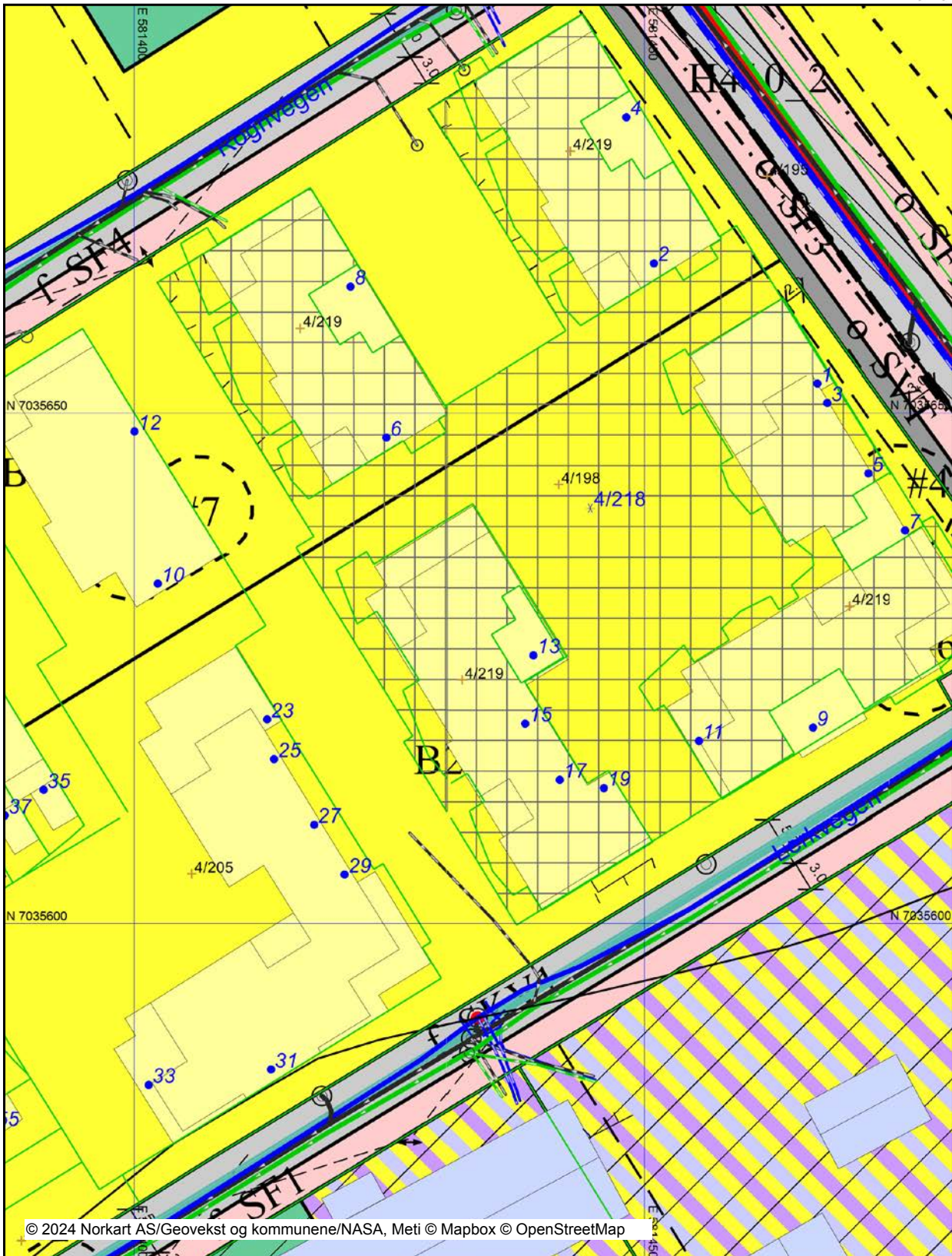


4/219

Dato: 26.06.2024

































Målestokk: 1:500

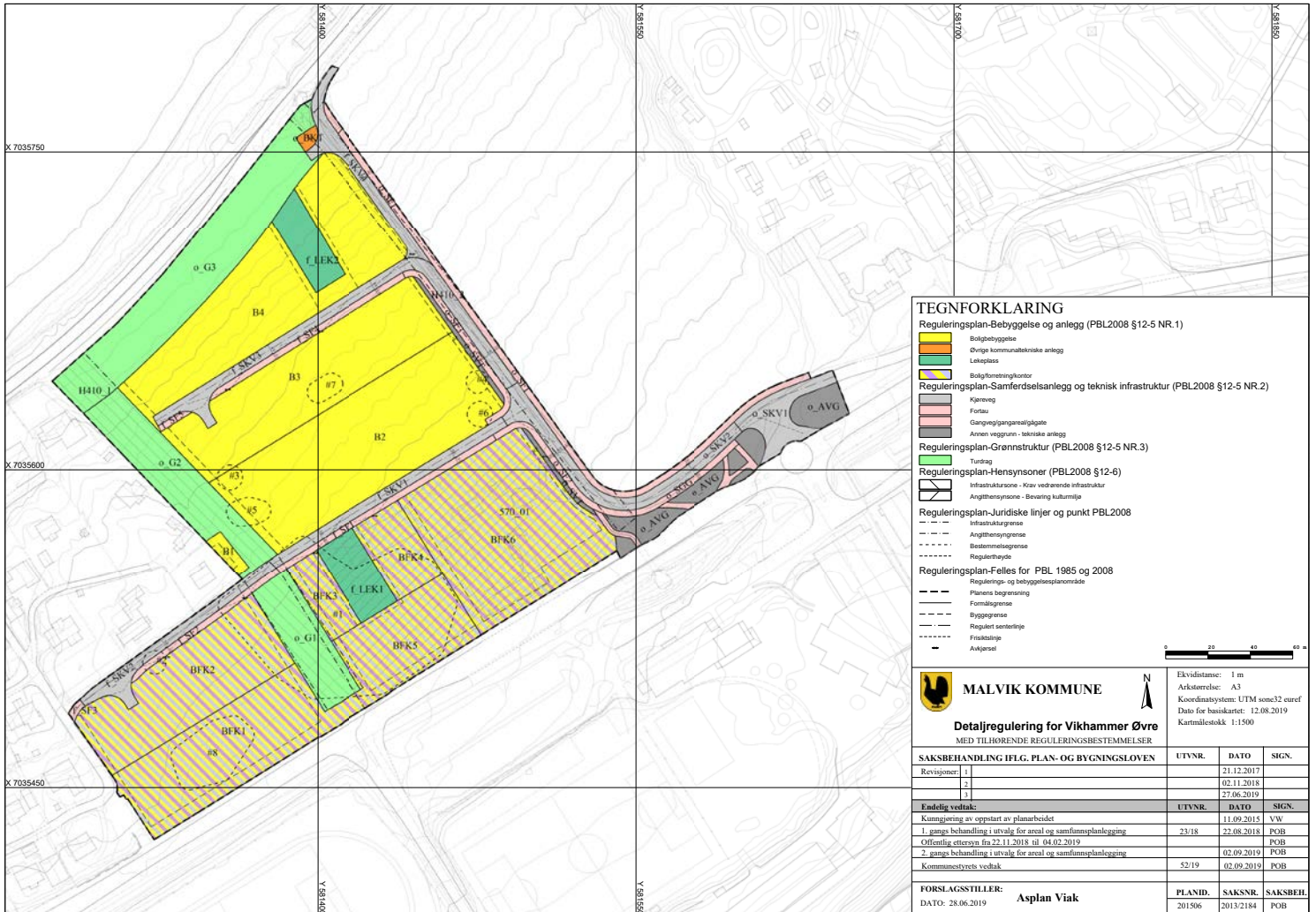
Koordinatsystem: UTM 32N



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>	
	Infrastrukturgrense
	Angitthensyngrense
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse
	Lekeplass
	Bolig/forretning/kontor
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gatetun
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Trase for jernbane
	Turdrag
	Friområde
	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Bestemmelseområde
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Påskrift feltnavn
	Påskrift areal
	Påskrift utnyttning
	Påskrift bredde
<i>Vegkategori</i>	
	Fylkesveg
	Kommunal veg
	Privat veg



DETALJREGULERING AV VIKHAMMER ØVRE PLANID 201506

REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 09.10.2019.

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : 02.09.2019

Bestemmelsene for planen vil på enkelte punkter bli utfylt av retningslinjer som står i kursiv. Retningslinjene utfyller bestemmelsene, og angir viktige hensyn og vurderingstema for saksbehandlingen. Retningslinjene kan ikke benyttes som direkte hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen, men skal være førende for videre planlegging, forvaltning og saksbehandling.

1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Vikhammer Øvre, datert 28.06.2019.

2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av nytt boligområde med muligheter for næringslokaler.

Område Vertikalnivå 1 (under bakken) reguleres til:

- Parkeringshus/ -anlegg

Område Vertikalnivå 2 (på grunnen) reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse (B1-4)
 - Øvrig kommunalteknisk anlegg (o_BKT)
 - Bolig/forretning/ kontor (BFK1-6)
 - Lekeplass (f_Lek1-2)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg (o_SKV1, f_SKV1-4)
 - Gangveg/gangareal (o_SGG)
 - Fortau (f_SF1-3)
 - Annen veggrunn (o_AVG)
- Grønnstruktur
 - Grønnstruktur (o_G1-3)
- Hensynssoner
 - Bevaring kulturmiljø (H570_1)
 - Bevaring infrastruktur (H410_1-2)
- Bestemmelsesområde
 - Kulturminne (#1-8)

3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Arkeologiske undersøkelser

Før reguleringsplanen kan realiseres skal det foretas arkeologiske undersøkelser av det registrerte bosetningsområdet fra forhistorisk tid innenfor planområdet. Undersøkelsen bekostes av tiltakshaver i henhold til kulturminnelovens § 10. Den arkeologiske granskingen skal gjennomføres i sommerhalvåret. Det skal tas kontakt med Trøndelag fylkeskommune i god tid før tiltaket blir gjennomført, slik at omfang og kostnader for de nødvendige undersøkelsene kan fastsettes etter søknad fra tiltakshaver.

3.2 Utomhusplan

Ved byggesøknad skal det utarbeides utomhusplan for opparbeidelse av ubebygd areal for det aktuelle feltet eller tomt samt tilliggende offentlig atkomstgate/felles avkjørsel. Utomhusplanen skal redegjøre for:

- a) Plassering av bygg og anlegg (kjøreveger/ gangveger).
- b) Parkering for bil og sykkel, løsning for varelevering og renovasjonsløsning.
- c) Terrengforming med terrengprofiler før og etter tiltak som synliggjør tilslutning til tilgrensende terreng og infrastruktur. Ev. forstøtningsmurer, gjerder, ramper og trapper. Stigningsforhold på plasser, gangveger og inngangsparti. Utendørs materialbruk, møblering, lyssetting og skilting.
- d) Dokumentasjon av støyforhold og støyreducerende tiltak. Dokumentasjon av støy og støv i anleggsfase og nødvendige tiltak.
- e) Løsning for håndtering av overvann.
- f) Eventuelle nødvendige sikringstiltak mot flo, flom, skred, steinsprang og erosjon.
- g) Plan for anleggsfase. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge-, sprenging- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Ved etappevis utbygging av et felt, skal utomhusplanen for feltet også vise midlertidig utforming av tilliggende arealer.

3.3 Arealoversikt

Arealoversikt over boligers bebygde areal, antall boliger samt privat og felles uteareal skal vedlegges søknad om tillatelse til tiltak.

3.4 Avfall/ renovasjon

Sammen med byggesøknad skal det redegjøres for renovasjonsløsning. Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse gis.

Det skal etableres nedgravd renovasjonsløsning for boligene. Renovasjonspunkt kan tillates etablert innenfor områder avsatt til vegareal, gangareal, annet vegareal og byggeområder.

Antall fellesløsninger og beliggenheten av disse bestemmes ut fra at gangavstand fra hver enkelt hovedinngang til fellesløsning ikke skal overstige 100 meter. Plass ved nedgravde containere skal opparbeides med belysning og fast dekke, og skal være universelt utformet.

For næringsbebyggelse eller næringsdelen av bebyggelsen skal mellomlagring og oppsamling av avfall løses på en slik måte at det ikke er skjemmende i gatebildet. Næringsavfall skal ikke være eksponert mot gate. Det må settes av tilstrekkelig areal for oppsamling av avfall for virksomheten på egen tomt.

Det må tas hensyn til grunnforhold og grunnvannsnivå ved endelig plassering og løsning av renovasjonspunktene.

Næringsavfall bør fortrinnsvis oppbevares i kjeller eller bak gjerde/ port.

3.5 Universell utforming

Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres, internt for tiltaket, i planområdet og i forhold til tilstøtende eiendommer.

3.6 Matjord

I forbindelse med utbygging av området skal det redegjøres for håndtering av matjordressurser. Dyrkamark og dyrkbar mark skal ved jordflytting og etablering av ny dyrkamark, erstattes i forholdet 1:1, forutsatt at erstatningsarealet er likeverdig med opprinnelig dyrkamark. Matjord som fjernes ved utbygging, skal tas vare på og i hovedsak gjenbrukes til nydyrking i Malvik på andre arealer i nærheten av planområdet eller gjenbrukes som matjord andre steder i planområdet i forbindelse med urbant landbruk. Utbygger er ansvarlig for å sikre en hensiktsmessig ivaretagelse av matjorda. Plan for håndtering av matjord skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse og skal sikre at den tekniske utførelsen av jordflyttingen blir vellykket. Utbygger må sikre nødvendige tiltak for å hindre smitte av planteskadegjørere ved flytting av matjord.

3.7 Parkering

Maksimum 5 prosent av tomtas areal kan brukes til bakkeparkering. Parkeringskjellere og andre underjordiske anlegg under arealer som skal opparbeides som grøntareal skal dimensjoneres for å tåle utrykningskjøretøy.

Det skal avsettes parkeringsplasser for bil og sykkel i tråd med parkeringsbestemmelsene til områderegulering for Vikhammer sentrum planid 201505.

Minst halvparten av parkeringsplassene for sykkel skal være under tak. Det skal legges til rette for lading av el-sykler.

3.8 Uteareal

Minimum halvparten av uteromskravet skal opparbeides til felles uteareal tilrettelagt for lek og opphold. Resterende areal kan løses som balkonger.

Uteoppholdsplassene skal gis gode klimatiske forhold og plasseres hensiktsmessig i forhold til innganger. Det tillates uterom på tak.

Uteopphold på tak bør plasseres slik at det er visuell kontakt mellom uteoppholdsarealet og boligene.

Uterom for felles bruk skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Uterommet skal være godt egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper og utformes slik at det kan brukes til alle årstider. Uteanlegg skal opparbeides med allergivennlige planter.

Minimum uteareal er 40 m² per boenhet eller per 70 m² BRA. 50% som fellesareal.

3.9 Varelevering

Varelevering til BFK1 og BFK2 skal foregå fra f_SKV2.

3.10 Støy

Plassering av bygninger skal der det er mulig brukes som aktivt skjermingstiltak, ved at bygg legges nærmest støykilden og uteareal legges på stille side. Eventuelle støyskjermer som etableres for skjerming av uterom bør ha karakter av gjerde, og fortrinnsvis plasseres mellom bygninger, og i veggliv med disse, slik at veggliv defineres langs Malvikvegen. Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016 skal legges til grunn i planlegging av området.

Etablering av bebyggelse med støyfølsomt bruksformål

- Bebyggelse med støyfølsomt bruksformål kan etableres i gul støysone angitt i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016.
- Boliger skal ha tilgang til et stille privat eller felles uteoppholdsareal som følger arealanbefalingene for ulik type bebyggelse angitt i M-128-2014.
- Halvparten av alle oppholds- og soverom i hver boenhet, herunder minst ett soverom, skal ha tilgang til minst ett åpningsbart vindu mot stille side iht. tabell 3 i T-1442/2016.
- Lekeplasser må ligge utenfor gul støysone, dvs. i hvit støysone i T-1442/2016 for gjeldende støykilde (veg eller bane).

3.11 Støyskjerming

Det må etableres støyskjermer/ -voll mot jernbanen eller lokale støyskjermer for skjerming av private utearealer/ balkonger. Eksakt plassering av støyskjerming avklares i byggesøknad. Ved byggesøknad skal det redegjøres for nødvendige tiltak for skjerming av støy, både i fasader og for uteareal for boliger.

3.12 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt. Ved byggesøknad skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drepsvann.

3.13 Fremmede arter

Ved all massehåndtering skal faren for spredning av fremmede arter vurderes. Før anleggsstart skal det undersøkes og kartlegges om det finnes fremmede arter innenfor planområdet. Etter massehåndteringen og når tiltakene er ferdige skal det foretas en etterkontroll av området med tanke på fremmede arter. Ved funn av fremmede arter skal det iverksettes tiltak som hindrer spredning.

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Område for bebyggelse, fellesbestemmelser

4.1.1 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Der det ikke er vist byggegrense er denne felles med formålsgrense.

4.1.2 Utnyttelsesgrad

Det skal etableres minimum 6 boliger pr. dekar innenfor planområdet. Samlet %BYA innenfor de ulike delfelt skal ikke overstige nedenfor angitte %BYA:

Felt	Maks tillatt %BYA
B1	50%
B2	50%
B3	50%
B4	50%
BFK1	50%
BFK2	40%
BFK 3, BFK4, BFK5	60%
BFK6	25%

Parkering delvis eller helt under terreng skal ikke medregnes i maks tillatt %BYA.

4.1.3 Høyde på bebyggelse

Langs Malvikvegen tillates maks 4 etasjer. Det skal sikres variasjon i byggehøyde langs Malvikvegen for å få et variert inntrykk i gateløpet.

I delområde BFK3, BFK4, B2, B3, B4 tillates det fra 2 til 5 etasjer. Hovedprinsippet for byggehøyder er at bebyggelsen skal trappes av nedover i terrenget fra 3 og 4 etasjer mot Malvikvegen til maks 3 etasjer mot sjøen.

Oppbygg for heis i takflaten tillates inntil 1 meter over gesims, også inntil fasade. Øvrige tekniske installasjoner på tak kan ha maks høyde på 2,5 m over gesims og areal på maks 10 % av takflaten og skal ha en avstand på minimum 1 m fra gesims. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig. Felleshus kan ha maks gesimshøyde på 3 meter over terreng.

For felt B2, B3 og B4 regnes høyde på bygg fra ferdig planert terreng. For andre felt regnes høyde ut ifra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Bebyggelsens høyde regnes ut ifra en etasjehøyde på tre meter for bolig og 5 meter for næring. For rekkehusbebyggelse med saltak tillates det i tillegg to meter høyere mønehøyde.

For blokkbebyggelse med saltak tillates det høyere mønehøyde for å sikre antall etasjer. Endelig mønehøyde skal godkjennes av kommunen og tilpasses omkringliggende bebyggelse.

4.1.4 Grønne tak

Det bør opparbeides grønne tak som kan brukes som fordrøyning av overvann, bidra til biologisk mangfold, estetikk, helsetiltak og matproduksjon.

4.2 Boligbebyggelse B1

4.2.1 Formål

Felt B1 skal brukes til boligbebyggelse.

4.3 Boligbebyggelse B2, B3 og B4

4.3.1 Formål

Felt B2, B3 og B4 skal benyttes til blokkbebyggelse, lavblokkbebyggelse og rekkehusbebyggelse. Det tillates ikke blokkbebyggelse eller lavblokkbebyggelse mot o_G2.

Innenfor feltet gjelder følgende krav til nedtrapping:

- Alle gavlvegger i B3 og B4 som vender mot nordvest skal nedtrappes.
- Mot o_G3 skal bebyggelsen nedtrappes til maks 3 etasjer (kjeller/sokkel regnes ikke med).

4.4 Kombinert bebyggelse BFK1 – BFK5

4.4.1 Formål

Felt BFK1 – BFK5 skal benyttes til bolig/forretning/kontor. Det tillates ikke etablering av forretningsareal for plasskrevende varer.

Bebyggelse som har fasade mot Malvikvegen skal ha næringsvirksomhet, forretning/ kontor i første etasje, minimum første etasje skal avsettes til publikumsrettet virksomhet. Fasader skal ha åpen karakter i 1. etasje mot sør. Det skal sikres åpninger i bygningsmassen fra Malvikvegen og nordover til sjøen.

Bygg like vest for tunet i (H570_1). gis en avtrapping i høyde til 2-3 etasjer med tilbaketrukket etasje nærmest eksisterende gårdstun, slik at hensynet til tunet ivaretas.

Eksisterende grisefjøs utenfor firkanttunet tillates revet.

Innenfor feltene gjelder følgende krav til nedtrapping:

- Alle gavlvegger som vender mot nordvest i felt BFK 2, BFK 3 og BFK 4 skal nedtrappes (kjeller/sokkel regnes ikke med).

4.5 Kombinert bebyggelse BFK6

4.5.1 Formål

Kombinert formål forretning/service/bolig hvor det et tillates etablert service, kultur, handel og bolig.

4.6 Lekeareal

Felles lekeareal f_LEK1 og f_LEK2 skal opparbeides som leke- og oppholdsareal. Lekearealene skal være felles for alle boliger innenfor planområdet, og skal være tilrettelagt for store og små barn. Felles lekeareal skal oppfylle krav satt i kommuneplanens arealdel når det gjelder størrelse, utforming og kvalitet og opparbeides og møbleres etter utomhusplan godkjent av Malvik kommune. Det skal etableres strøkslekeplass i forbindelse med utbygging av planområdet i friområde o_GF2 i områderegulering for Vikhammer sentrum med planid 201505.

4.7 Øvrig kommunalteknisk anlegg

Felt o_BKT skal benyttes til pumpestasjon.

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg, fortau og gangveg/gangareal

O_SKV1-2, o_SGG og o_SF1-3 er offentlige samferdselsanlegg. F_SKV1-4 og f_SF1-5 skal være felles samferdselsanlegg for alle feltene. f_SKV1 skal være felles for B2, BFK3, BFK4, BFK5 og BFK6. f_SKV2 skal være felles for B1, BFK1 og BFK2. f_SKV3 skal være felles for B3 og B4. f_SKV4 skal være felles for alle feltene samt eiendommene Malvikvegen 304 – 314.

Adkomstpilene er veiledende og kan justeres i forbindelse med byggesak.

5.2 Annen veggrunn o_SVT

Det tillates ikke bygging av gjerder eller andre tiltak som kan hindre opplag av snø.

6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Grønnstruktur

Områdene o_G1, o_G2 og o_G3 skal være offentlige. Det skal opparbeides en sammenhengende forbindelse for gående gjennom områdene. Områdene skal ha en tydelig blågrønn karakter. Det tillates etablering av forbindelser med hardt underlag på tvers av området o_G1 og OG2 for å sikre kommunikasjon mellom utbyggingsområdene.

O_G1 skal inngå i utomhusplanen for BFK1, BFK2, BFK3, BFK4 og BFK5. O_G2 og o_G3 skal inngå i utomhusplanen for B2, B3 og B4.

Det skal etableres åpne fordrøyningsløsninger for overvann. Løsningene skal utformes slik at de stimulerer til lek og er integrert med grøntstrukturen.

Det tillates at områdene inngår som en del av krav til felles uteoppholdsareal for boligfeltene.

Innenfor formålet o_G3 skal det etableres gangveg til undergang under jernbanen.

7 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

7.1 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

7.1.1 H570_1 Kulturmiljø

Tunstrukturen med firkanttun skal bevares, og skal i størst mulig grad tas vare på som bruksressurser, med antikvariske verdier i behold gjennom istandsetting. Fasadene kan etter søknad endres så langt dette ikke svekker uttrykket av gårdsbruket. Det skal innhentes uttalelse fra fylkeskommunen før det gjøres vedtak.

Før ombygging eller riving av bygninger vedtas, skal det innhentes uttalelse fra regional kulturminnemyndighet (fylkeskommunen).

Dersom bygninger må rives, endres vesentlig eller brenner ned skal ny bygning settes opp samme sted, og ha samme fotavtrykk, form, proporsjon og skala som den bygningen det skal erstatte/kopiere.

Regional kulturminnemyndighet (fylkeskommunen) skal gis anledning til å uttale seg før byggetillatelse for eventuelle nybygg kan gis.

Ved fortetting bør ny bebyggelse ikke komme nærmere enn at tunene fortsatt blir fattbare, og kan oppleves og leses som viktige kulturhistoriske spor. Eksisterende vegetasjon, hageanlegg, alleer, trekker mm. skal bevares og styrkes. Mindre justeringer kan aksepteres.

Bygg like vest for tunet i (H570_1). gis en avtrapping i høyde til 2-3 etasjer med tilbaketrukket etasje nærmest eksisterende gårdstun, slik at hensynet til tunet ivaretas.

7.1.2 Teknisk infrastruktur

Hensynssoner H410 skal sikre frie flomveger for overvann i tilknytning til grøntakser mot sjøen. Det skal ikke etableres tiltak i flomvegene som kan være til hinder for fri flomveg. Hovedledninger for teknisk infrastruktur kan legges i hensynssonen, og ved evt. gravearbeider skal hensyn til disse ivaretas.

8 BESTEMMELSESONRÅDER

8.1 Bestemmelsesområde #1 - #8 – arkeologisk utgravning

Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, markert som bestemmelsesområder i plankartet som #1, id. 215591-1. og #8, id. 215598-1.

#2, id. 215592- 1, #3, id. 215593-1, #4, id. 215594-1, #5, id. 215595-1, #6, id. 215596- 1, #7, id. 215597- 1, kan fjernes uten vilkår om videre arkeologiske undersøkelser.

9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

9.1 Før igangsettingstillatelse

9.1.1 Vurdering av grunnforhold

Geoteknisk prosjektering må være ferdig før igangsettingstillatelse gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden. Den geotekniske rapporten skal også inneholde en vurdering av sikker byggegrunn i henhold til kravene i TEK 10 § 7-3 samt dokumentere skråningsstabilitet og mulige setninger for jernbane.

9.1.2 Miljøteknisk grunnundersøkelse

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet må det gjennomføres en miljøteknisk vurdering. Av vurderingen skal det framgå om det er behov for miljøtekniske grunnundersøkelser.

9.1.3 Plan for anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, støv og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal være godkjent før igangsettingstillatelse for utbyggingstiltak innenfor planområdet gis. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikkikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Kommunen kan regulere arbeidstidsbestemmelsene når støyende arbeid utføres i eksisterende bebygde områder.

9.1.4 Tekniske planer

Tekniske planer for veg, vann og avløp og renovasjon skal være godkjent av Malvik kommune før tiltak for nye boliger og næringsbebyggelse igangsettes. Detaljert plan for teknisk infrastruktur skal omhandle tiltak i planområdet knyttet til EL - forsyning (høyspent/lavspent), tele - /fibernet, avfallshåndtering, friskt, parkering under bakken, vannforsyning, avløp og håndtering av overvann inkludert flomveier for ekstremnedbørssituasjoner.

9.1.5 Sikring mot jernbanespor

For nye tiltak som grenser til jernbaneområder kan det ikke gis brukstillatelse før det er satt opp gjerde mot jernbanen. Tiltakshaver/ grunneier er ansvarlig for både etablering av gjerdet, samt framtidig vedlikehold. Gjerdet skal være minimum 1,80 meter høyt og skal plasseres etter avtale med Jernbaneverket. Jernbanens sluker og avløp må ikke brukes til overvannshåndtering uten avtale med jernbaneverket. Det samme gjelder for etablering av avløpsrør og andre ledninger under jernbanesporene.

9.1.6 Krav som må oppfylles før utbygging

Innenfor alle områder avsatt til utbyggingsformål (eksisterende og planlagte), kan utbygging ikke finne sted før følgende forhold er tilfredsstillende løst/ dokumentert og godkjent:

1. Kommunaltekniske anlegg. Ved utforming av planer og godkjenning av tiltak, skal trafikkkløsningsplaner være en del av dokumentasjonen.
2. Trafikksikker adkomst for kjørende, syklist og fotgjenger.
3. Elektrisitetsforsyning og energiløsning/eventuell tilrettelegging for vannbåren varme.
4. Barnehager/skolekapasitet. Utbygging av boliger kan ikke starte før barnehage- og skolekapasitet er sikret, i henhold til prognoser.
5. Areal til barn og unge (areal til lek/fritidsaktivitet).
6. Før det gis brukstillatelse skal oppgradering og utbygging av veier og plasser være ferdigstilt i henhold til reguleringsplan/utomhusplan.
7. Det kan ikke gis brukstillatelse for boliger uten at felles renovasjonsløsning og uterom er ferdigstilt.
8. I byggesaker som berører byggeplaner mot gate- og vegkryss, skal det dokumenteres at nødvendig friskt er ivaretatt.
9. Uteområder og fellesarealer skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for bebyggelse i det aktuelle byggeområdet. Uteområdene skal opparbeides i henhold til godkjent regulerings- eller utomhusplan.
10. Det kan ikke gis ferdiggatet for byggetiltak etter plan- og bygningslovens (PBL2008) §20-1 før evt. skjerming mot trafikkstøy tilfredsstiller Miljøverndepartementets retningslinjer T1442/16 eller senere.
11. Det kan ikke gis brukstillatelse for bygninger innenfor planområdet før nytt transportsystem for overvann og spillvann er etablert. Kapasitet på avløpsledninger og renseanlegg skal være sikret før nye boliger kobles på.
12. Før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet skal miljøgate i felt o_SV1 i områderegulering for Vikhammer sentrum med planid 201505 være opparbeidet eller sikret opparbeidet i samsvar med godkjent regulerings- eller utomhusplan.
13. Før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet skal friområde o_GF2 i områderegulering for Vikhammer sentrum med planid 201505 være opparbeidet eller sikret opparbeidet som strøkslekeplass og fungere som sosial møteplass for alle aldersgrupper i samsvar med godkjent regulerings- eller utomhusplan.
14. Før det gis igangsettingstillatelse for feltene B1 – B6 og BFK skal adkomstløsning fra Malvikvegen være opparbeidet. Løsningen skal være godkjent av Malvik kommune.
15. Før det gis brukstillatelse for boliger skal det i påvente av miljøgate etableres et krysningspunkt over FV 950 ved krysset til Vikhammeråsvegen som vist på illustrasjonsplanen.

For å sikre opparbeidelse av teknisk infrastruktur innenfor området som omfattes av reguleringsplan for Øvre Vikhammer kan det inngås utbyggingsavtaler i forbindelse med regulering. Avtalene bør fastsette konkrete løsninger for de planlagte tiltakene. Eventuelle forhandlinger om utbyggingsavtale varsles og gjennomføres fortrinnsvis parallelt med utarbeidelse av reguleringsplan.

9.1.7 Kommunale boliger

Når det utarbeides utbyggingsavtaler for boligområdene skal kommunen sikres forkjøpsrett på inntil 5% av boligmassen til kommunale boliger. Tidsfrister for å melde eventuelle behov, og retningslinjer for prisfastsettelse samt øvrige forhold avtales i utbyggingsavtalen for hvert enkelt prosjekt.

9.2 Før brukstillatelse

9.2.1 Samferdselsanlegg

Samferdselsanlegg ferdigstilles i takt med boligutbyggingen på følgende måte:

Følgende samferdselsanlegg opparbeides:	Før det gis brukstillatelse for:
o_SKV1, o_SKV2, o_SF1	Alle felt innenfor planområdet
f_SKV1, f_SF1	B2, BFK3, BFK4 og BFK5
f_SKV2, f_SF2, f_SF3	BFK1 og BFK2
F_SKV3, f_SF4, f_SF5	B3 og B4
o_SF2, o_SF3	B2 og B3
f_SKV4	BKT

9.2.2 Lekeareal

Lekeareal ferdigstilles i takt med boligutbyggingen på følgende måte:

Følgende lekeareal opparbeides:	før det gis brukstillatelse for:
f_Lek1	BFK3, BBFK4, BFK5
f_Lek2	B4

9.2.3 Grønnstruktur

Grønnstruktur skal være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan i takt med boligutbyggingen på følgende måte:

Følgende grønnstruktur opparbeides:	før det gis brukstillatelse for:
o_G1	BFK1, BFK2, BFK3, BFK4, BFK5
o_G2, o_G3	Siste utbyggingstrinn innenfor planområdet

9.3 Utbyggingsrekkefølge

BFK2-4, f_LEK1 og B2 bygges ut først. B3 og B4 kan påstartes når 50% av BFK2-4, f_LEK1 og B2 er utbygd.



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 eiendom (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, varmpumper 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-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 nettkrenkninger
- 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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Lerkvegen 13
7560 VIKHAMMER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Lerstadgrind

Oppdragsnummer:

Telefon: 476 32 249
E-post: thomas.lerstadgrind@aktiv.no

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 viderefordlet 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