



Vikhammer
strand



FYRHUSET

Bo med fjorden som
nærmeste nabo



ILLUSTRASJON. Avvik vil forekomme.



Innhold

4	Lyden av sjø, lyden av ro
6	Velkommen til Vikhammerstrand
10	Kart
12	Nærområdet
14	Landskapsarkitekten om Vikhammerstrand
16	Utomhusplan
18	Arkitektene om Vikhammerstrand
20	Om leilighetene
42	Etasjeplaner
44	Salgstegninger
76	Leveransebeskrivelse
88	Informasjon til kjøper
96	Kontaktinformasjon megler
97	Kjøpsbekreftelse

*Lyden av sjø,
lyden av ro*

På Vikhammerstrand kan du sitte med
dagens første kaffekopp og se utover sjøen.
Solen stiger sakte opp i øst og bølgene kruser i vannkanten.
Her kan du nyte solrike dager og kjenne på den helt
særegne roen sjønære omgivelser gir.

På Vikhammerstrand er det godt å bo, og godt å være.
Tett på både Trondheim og Stjørdal, men likevel
litt mer tilbaketrukket og landlig på Malvik.



Velkommen til Vikhammerstrand. Ditt hjem ved sjøkanten

Vikhammerstrand er stedet med noe for alle. Her bor du rett ved strandkanten, kun 15 minutter fra Trondheim og 20 minutter fra Værnes. Prosjektet har moderne leiligheter med høy kvalitet og energieffektive løsninger, perfekt for en lettvin og komfortabel hverdag.



UNIK BELIGGENHET
VED FJORDEN



GODE
SOLFORHOLD



15 MINUTTER TIL
TRONDHEIM

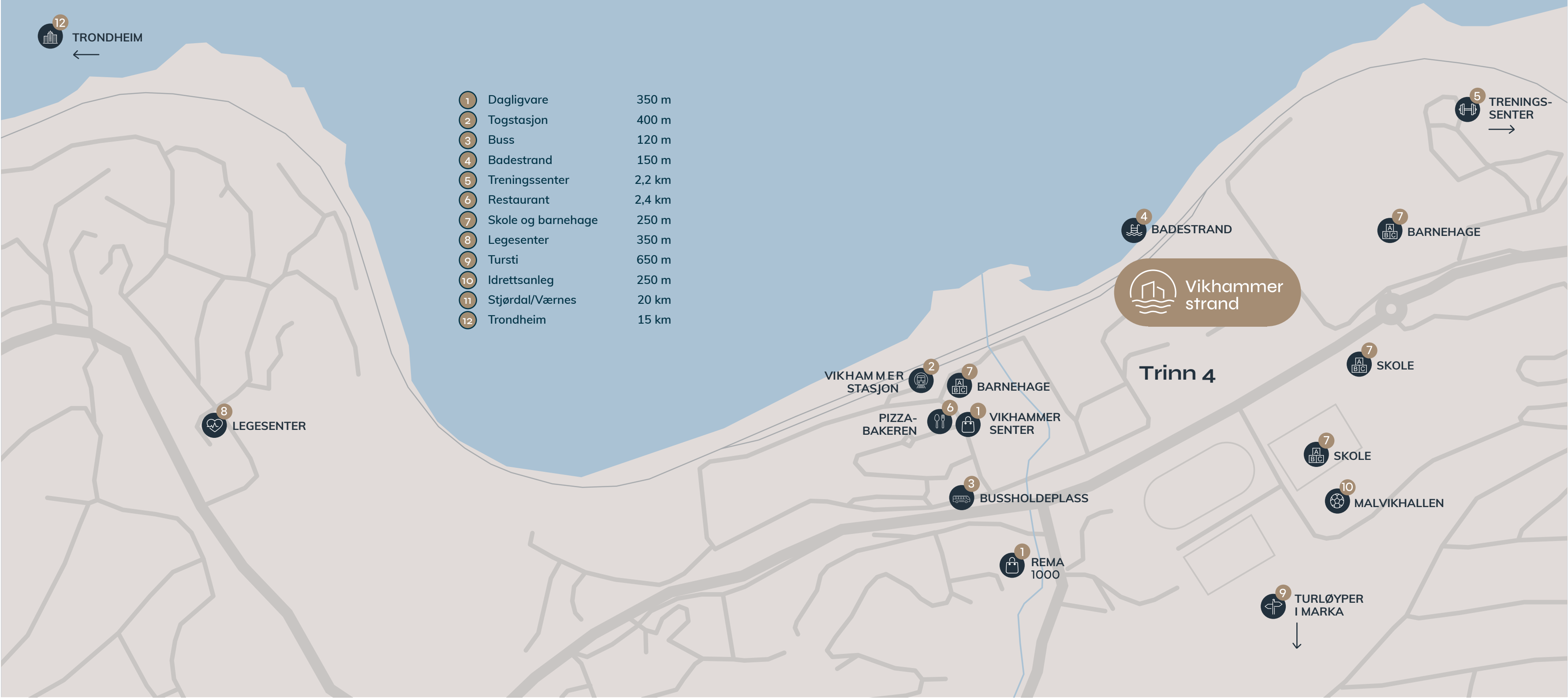


20 MINUTTER TIL
VÆRNES



Kart

Fra Vikhammerstrand er det kort vei til det du trenger i nærområdet. En liten biltur unna finner du yrende byliv i Trondheim i den ene retningen og flyplassen på Stjørdal og tilgang til resten av verden i den andre.



Et nærområdet med noe for enhver

Vikhammer byr på utallige aktiviteter og muligheter ved sjøen. Er du en av de som er bitt av isbadingbasillen? Med sjøen så nære kan du benytte den hver dag, hele året.



STRANDKANTEN
25 METER



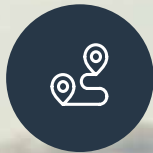
BADEPLASS
25 METER



SKOG OG MARK
100 METER



BUTIKKER
150 METER



BUSS OG TOG
200 METER

REIS ENKELT

Tog eller buss

Med kort avstand til togstasjon og bussholdeplass, er kollektivtransport et enkelt valg for deg som bor på Vikhammerstrand. Reis til jobb i hverdagen, eller på utflukt til Trondheim eller Stjørdal.

Til fots / på to hjul

Gjennom hele Vikhammer går en godt opparbeidet gang- og sykkelvei som tar deg til både butikk, skole og barnehage.

MATOPPLEVELSER

Å spise ute

Mellom Hundhammeren og Malvik er det flere spisesteder, blant andre Pizzabakeren. I tillegg finner du en koselig kafé hos Milde Mathilde & Drillpikene på Saksvik.

TRENING OG FRITID

Friluftsområdene

Fra Vikhammerstrand rusler du bare ned til sjøen og setter både kajakken og SUP-brettet rett ut på fjorden. I tillegg er både Midtsandtangen friluftsområde og Storsand i nærheten.

Turmulighetene

Malvikmarka og flere turløyper ellers i nærområdet ligger praktisk talt rett utenfor døren. Pakk nisten og ta med familien på søndagstur til fots eller på ski om vinteren.

I aktivitet

Vikhammer og Malvik byr på store og mange idrettsmuligheter og arenaer. Det er kort avstand til nærmeste treningssenter og rett i nærheten ligger Malvikhallen og store idrettsbaner.

«Vikhammerstrand er
et sted å bo godt
– både nå og i framtida».

Landskapsarkitekt Kari Bøgle

Uteområder som skaper trivsel og tilhørighet

Kari Bøgle i Plan Arkitekter AS har vært ansvarlig landskapsarkitekt på alle byggetrinn på Vikhammerstrand – og har dermed vært med på å forme det helhetlige, grønne og landlige preget som har gjort området så attraktivt.

I trinn 4 har hun videreført det beste fra tidligere trinn, samtidig som det er gjort noen nye grep for å tilpasse uteområdene til beliggenhet, målgruppe og bruk.

– Målet har hele veien vært å skape grønne, trygge og bilfrie uteområder med gode møteplasser og variert innhold, forteller Kari. – I dette trinnet har vi lagt inn mer fast dekke på gangsoner for enklere vedlikehold, og vi har tilført ekstra leke- og treningsarealer i fellesarealet – med universell utforming og gummidekke.

Trinn 4 ligger litt nærmere sentrum enn tidligere byggetrinn, og har derfor fått et litt mer urbant preg, samtidig som det grønne uttrykket og de myke linjene bevares. Kari legger stor vekt på å skape rom som både føles intime og oversiktlige – og ikke minst sosiale:

– Hver bolig har sin egen private sone, men like viktig er det å gi rom for felleskap. Vi har lagt til rette for ulike typer sitteplasser, møteplasser og lekeområder – slik at både små og store kan møtes, prate, spise middag ute eller nyte kveldssola med naboen.

Noe av det Kari er mest fornøyd med, er hvordan man har klart å holde både biltrafikk og brannbil-er utenfor gårdsrommene:

– Når brannbil og parkering kan løses utenom tunet, får vi skapt mer menneskelige, innbydende og grønne uterom. Det gir rom for både le og utsikt, og det gir trygghet for barn og barnebarn.

Uteområdene på Vikhammerstrand trinn 4 skal gi lave skuldre og høy trivsel – og alt er utformet for å gi beboerne en følelse av tilhørighet i et godt, grønt nabolag.

– Det er ikke uten grunn at Vikhammerstrand har blitt et så populært boligområde, avslutter Kari.

– Her har man utsikt, nærhet til sjø og turterreng, gangavstand til butikker og tog, og kort reisevei til både Trondheim og Værnes. Det er et sted å bo godt – både nå og i framtida.

Utomhusplan K1 - K6





ILLUSTRASJON. Avvik vil forekomme.



Gjennomtenkt arkitektur for et bedre bomiljø

Vikhammerstrand har blitt et populært boligområde, og med trinn 4 fortsetter vi utviklingen i samme arkitektoniske stil som de foregående trinnene. Bak utformingen av leilighetene og uteområdene står Skibnes Arkitekter AS, som har vært en sentral del av prosjektet siden starten. Vi har tatt en prat med arkitektene for å høre mer om tankene bak utformingen av Vikhammerstrand trinn 4.

En videreføring av det beste

I trinn 4 videreføres det arkitektoniske uttrykket fra de første byggetrinnene, samtidig som noen grep er gjort for å skape enda bedre bokvalitet. Blant annet er husene i gjennomsnitt én etasje lavere og har større avstand mellom seg. Dette sikrer mer luft, bedre solforhold og en åpenere romfølelse for beboerne.

– Byggetrinnene er tegnet innenfor rammene av reguleringsplanen, og vi har videreført flere av de populære leilighetstypene fra de tidligere trinnene, forklarer Skibnes Arkitekter.

Lys, luft og utsikt i fokus

Et godt hjem handler ikke bare om fire vegger, men om hvordan rommene føles. Alle leilighetene i Vikhammerstrand trinn 4 er tegnet med smarte planløsninger, store balkonger og gode sol- og utsiktsforhold.

– Vi har vært spesielt opptatt av å sikre lys og luft i prosjektet. Større avstand mellom byggene gir bedre utsikt og bidrar til mer naturlig lys inn i leilighetene. I tillegg har vi brukt mye glass helt ned til gulvet, noe som gir en fantastisk romfølelse og god kontakt mellom inne- og uterommet, forteller arkitektene.

Et sosialt og inkluderende bomiljø

Arkitektene har også hatt et sterkt fokus på å skape et levende og inkluderende nabolag. Med et variert utvalg av leilighetsstørrelser og prisklasser legger prosjektet til rette for et sosialt og mangfoldig fellesskap.

– Det skal være et godt sted å bo for både unge og eldre, og det har vært viktig å skape romslige uteområder med gode møteplasser mellom husene.

Naturlige materialer med lang levetid

Når det gjelder materialvalg, er miljø og estetikk viktige faktorer. Husene er kledd i trepanel med farger som harmonerer med de foregående byggetrinnene, men i en noe nedtonet kontrast. – Tre er et kortreist og miljøvennlig materiale som gir et varmt og menneskevennlig uttrykk. Vi har også brukt aluminiumsmantlede vinduer og ferdigbehandlet panel, noe som reduserer vedlikeholdsbehovet og sikrer en varig kvalitet, forklarer arkitektene.

Bærekraft og energieffektivitet

For å møte dagens krav til energieffektivitet, er byggene prosjektert etter TEK17-standarden, som stiller strenge krav til miljøvennlige løsninger. Hoveddelen av oppvarmingen er basert på felles luft-til-vann varmepumper, som sikrer et godt inneklima med lave energikostnader for beboerne.

Arkitektens favoritter

Med så mange gjennomtenkte detaljer, er det vanskelig å velge favoritter. Likevel trekker arkitektene spesielt frem balkongenes utforming, hvor strategisk plasserte spilefelter i tre gir særpreg til byggene.

– De små detaljene er ofte det som skaper helheten. Vi har lagt vekt på å bruke materialer og løsninger som både ser bra ut og skaper en god atmosfære for beboerne, forklarer arkitekt Stein Audun Jenssen.

Og hvis arkitektene selv skulle valgt en leilighet?

– En god planløsning, utsikt mot sjøen og godt solinnfall ville vært de viktigste kriteriene. Heldigvis er det mange av leilighetene her som oppfyller nettopp det, avslutter de.

Om leilighetene

På Vikhammerstrand har alle leilighetene gode private uteplasser, de fleste med sjøutsikt.

Leilighetene er enkle å innrede og har praktiske og romslige løsninger.

Her er det gjort maksimalt ut av areal og løsning på kjøkken, slik at man får mest mulig ut av plassen. Kjøkkenløsningene består av kvalitetskjøkken fra Sigdal med integrerte hvitevarer, godt med oppbevaring og praktisk inndeling. I leilighetene smelter kjøkkenet sammen med en romslig spisestue som gir muligheter for å samles.

Vinduene gir godt lysinnslipp og store balkonger i de fleste leiligheter, gir en forlengelse av boligene - særlig på sommeren.

Vannbåren gulvvarme gir et behagelig innneklima. Godt for lommeboka og miljøet er det også.



ILLUSTRASJON. Avvik vil forekomme.



For deg som vil ha en enklere hverdag

Er du klar for å bytte ut hagearbeid med helgeturer, vedlikehold med en god bok på terrassen og snømåking med skogstur? På Vikhammerstrand får du en stor og lys leilighet, med smarte løsninger og høy bokomfort der det fortsatt er plass til å samle familien. Med kort vei til Trondheim og Stjørdal får du ro og natur i hverdagen, med rask tilgang til byliv, familie og venner, flyplass og nye eventyr. Her kan du flytte til noe nytt, samtidig som du tar med deg det beste fra det gamle.

PÅ VIKHAMMERSTRAND FÅR DU:

- En enklere hverdag med mere fritid
- Romslige leiligheter med god planløsning
- Leiligheter med sjøutsikt og gode solforhold
- Store solrike balkonger som utvider stuen i sommerhalvåret
- Bil- og sykkelparkering i parkeringskjeller
- Flat adkomst og heis direkte til leilighet fra garasjen
- Energieffektive løsninger og vannbåren gulvvarme
- Opparbeidede fellesområder med flere hyggelige møtesteder
- Sosialt og aldersvennlig bomiljø
- Gangavstand til det du trenger i hverdagen
- Kort vei til Trondheim og Værnes

For deg som skal starte et nytt kapittel

Noen ganger åpner livet for en ny start. På Vikhammerstrand får du en moderne, romslig leilighet – med plass til deg og det du trenger, men ikke mer enn du har lyst til å holde orden på. Her kan du kjenne varmen fra sola, lytte til humla som suser og dyppe tærne i vannet både sommer og vinter. Her bor du sjønært og fritt, men med kort vei til både Trondheim med kultur, jobb og kaféliv, og Stjørdal med flyplass og nye muligheter.

PÅ VIKHAMMERSTRAND FÅR DU:

- Godt utvalg av leiligheter for ulike preferanser og behov
- Moderne og tidløs interiørstil med muligheter for tilvalg og personlig preg
- Attraktiv beliggenhet med fritt utsyn og fantastiske solforhold
- Solrike balkonger som skapt for sosiale kvelder
- Heis fra garasjen som tar deg tørrskodd hjem sommer som vinter
- Energieffektive løsninger og vannbåren gulvvarme
- Fellesområder for å møte gode naboer eller trekke seg tilbake
- Gangavstand til kafé, turstier og sjøliv
- Kort vei til Trondheim og Værnes
- Trygt og forutsigbart boligkjøp





For deg som er klar for noe eget

Enten du jakter på nøkkelen til ditt første hjem, eller du har funnet roen i eget selskap, finner du en leilighet som passer for deg og ditt behov på Vikhammerstrand. Med smarte planløsninger, god standard og med alt du trenger i nærheten blir hverdagen både enkel og god. Her bor du kun et steinkast fra sjøen og sjøbrisen samtidig som du har kort vei til både Trondheim og Stjørdal. Det betyr nærhet til studier, jobb og det pulserende bylivet – og at resten av verden aldri er langt unna.

PÅ VIKHAMMERSTRAND FÅR DU:

- En gunstig inngangsbillett til boligmarkedet
- Smarte og arealeffektive leiligheter
- Fjordnær og solrik beliggenhet
- Gangavstand til det du trenger i hverdagen
- Sosialt og trygt bomiljø
- Lave omkostninger ved kjøp av nybygg
- Lave felleskostnader og energieffektive løsninger
- Kort vei til Trondheim med jobb og studiesteder
- Kort vei til Værnes når resten av verden kaller



INSPIRASJON

Nordisk og stilren

På Vikhammerstrand, med nærhet til sjøen og omgitt av grønne områder, får stilen en naturlig forankring. Å bringe naturen inn gjennom luftige interiørløsninger gir hjemmet en åpen og harmonisk atmosfære – selve kjernen i nordisk uttrykk.

Dette er det ideelle valget for deg som søker et hjem som er både lyst, balansert og funksjonelt. Enten du liker tidløse, minimalistiske klassikere, eller foretrekker moderne design fra merker som HAY og Bolia, er dette stilen for deg. Med lyse tresorter, lysegrå og beige toner og matte overflater skapes et uttrykk som er moderne – men samtidig tidløst. Perfekt for deg som trives i lyse omgivelser med ro, luft og plass til både designklassikere og grønne innslag.



INSPIRASJON

Urban og moderne

Denne stilen passer for deg som trives med det pulserende småbylivet, men også verdsetter nærheten til storbyen. Urbant og moderne interiør byr på et røft og spennende uttrykk, der mørke farger og rustikke materialer setter stemningen.

Stilen er inspirert av den industrielle følelsen du finner i loftsleiligheter – med sorte detaljer, rå overflater og gjennomført karakter. Her kan du leke deg med kontraster og personlige innslag: velg møbler i uventede former og teksturer for et levende uttrykk, eller gå for rene og funksjonelle løsninger for en mer minimalistisk tilnærming.

Urban og moderne gir deg frihet til å uttrykke deg, med en base som tåler både stilsifter og sterke personligheter.





INSPIRASJON

Klassisk og tidløs

Dette er stilen for deg som trives med rolige omgivelser og forutsigbare, gjennomtenkte valg. Med rene linjer, dempede jordtoner og naturlige materialer skapes en lun og behagelig atmosfære det er lett å trives i – og leve med, år etter år.

Stilen passer for deg som foretrekker elegante og varige møbler, som en klassisk sofa eller detaljer fra Signature Collection hos Bohus eller det sofistikerte uttrykket til Slettvoll. Her står kvalitet og komfort i sentrum, og interiøret gir en varm ramme for personlige innslag.

Klassisk og tidløs innredning balanserer myke tekstiler og varme nyanser med et rent og harmonisk uttrykk. Farge- og materialvalgene gir rom for både varme og kalde detaljer, og skaper et helhetlig hjem preget av tidløs eleganse og diskret luksus.





ILLUSTRASJON. Avvik vil forekomme

Lavenergibolig

Alle boligene på Vikhammerstrand er lavenergiboliger klasse B. De har mindre varmetap og trenger derfor mindre energi til oppvarming enn vanlige boliger. En mer effektiv energibruk gjør at du vil spare penger på strømregningen.

Kortreist oppvarming

Oppvarmingen i boligene på Vikhammerstrand gjøres med et felles luft-til-vann varmeanlegg i kjeller. Den vannbårne gulvvarmen sørger for en jevn og behagelig varmefordeling i hele boligen. En lavenergi-bolig med vannbåren oppvarming gir deg med andre ord et komfortabelt inneklima.

Redusert varmetap

På Vikhammerstrand har vi redusert varmetapet med god isolasjon i vegger, vinduer og dører. Du vil dermed ikke kjenne trekk. I tillegg er veggene litt tykkere enn det du finner i vanlige boliger, noe som gir plass til gode vinduskarmer.

Effektivt ventilasjonsanlegg

Boligene får ren og frisk luft via et ventilasjonsanlegg med effektiv varmegjenvinning.

Hvorfor er lavenergibolig en god løsning?

- Oppvarming med felles luft-til-vann anlegg
- Frisk luft via ventilasjonsanlegg med effektiv varmegjenvinning
- Godt isolert, og har lite varmetap
- Mindre luftlekkasje enn i en ordinær bolig
- Kvalitetene på boligene kvalifiserer til grønt boliglån

10 gode grunner til å kjøpe ny leilighet på Vikhammerstrand

- 1 Fantastisk beliggenhet ved fjorden**
På Vikhammerstrand bor du få meter fra fjorden – med frisk sjøluft, fri utsikt og gode solforhold. Her har du kort vei til både turstier, badestrand og maritime aktiviteter, enten du vil ta et morgenbad eller nyte lange turer langs vannet. Samtidig har du gangavstand til alt du trenger i hverdagen – butikk, apotek, kollektivtransport og andre servicefunksjoner ligger bare noen minutter unna.
- 2 Vedlikeholdsfritt og innflyttingsklart**
Når du kjøper en ny leilighet slipper du å tenke på oppussing, vedlikehold eller andre uforutsette kostnader. Alt er nytt, funksjonelt og klart til bruk fra dag én. Det betyr mindre arbeid og mer tid til å nyte.
- 3 Energieffektiv og miljøvennlig bolig**
Nye boliger bygges med bedre isolasjon, bærekraftige materialer og energibesparende teknologi som er bedre for miljøet samtidig som det reduserer strømutfgiftene dine. På Vikhammerstrand er det også vannbåren gulvvarme som gir jevn temperatur og lavere energikostnader.
- 4 Gunstige økonomiske fordeler**
å kjøpe ny leilighet er også et smart økonomisk valg. Du betaler kun dokumentavgift av tomteverdien og ikke på hele kjøpesummen. Energi-effektive løsninger gir lavere strømreregninger, og leilighetene kvalifiserer til grønt boliglån med gunstigere rente. Her ligger alt til rette for en forutsigbar og bærekraftig økonomi.
- 5 Moderne planløsninger og gjennomtenkt arkitektur**
Leilighetene på Vikhammerstrand er utformet med smarte planløsninger og moderne arkitektur som gjør boligen både funksjonell og innbydende. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og skaper en lys og luftig atmosfære. De åpne og praktiske romløsningene gir god plassutnyttelse, mens store balkonger eller private uteplasser gir deg ekstra rom å leve på – ute som inne.



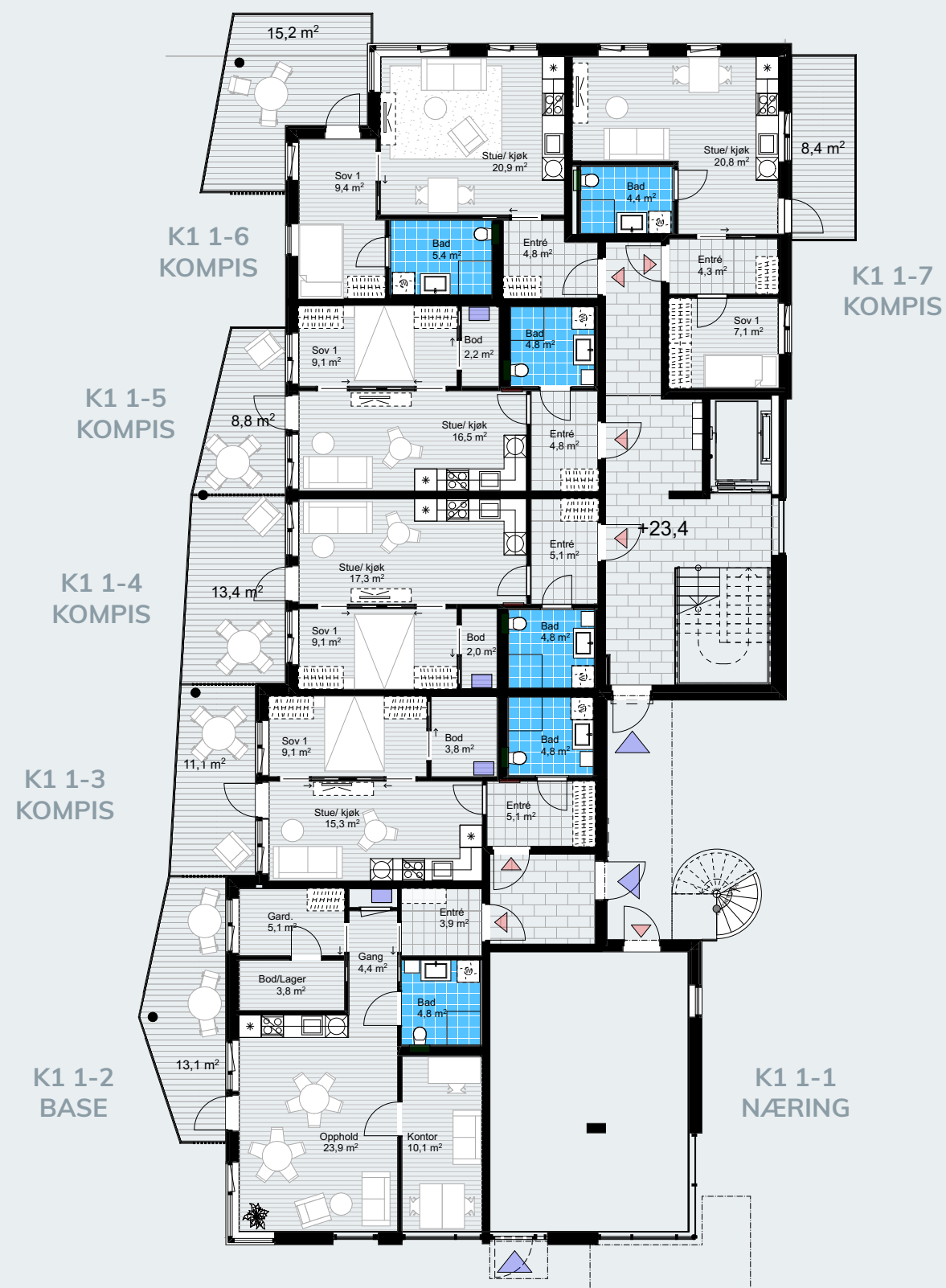
ILLUSTRASJON. Avvik vil forekomme.

- 6 Høy komfort og topp standard**
Leilighetene på Vikhammerstrand leveres med gjennomført høy kvalitet. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer og badene er flislagte og er utstyrt med moderne innredning. Med heis til alle etasjer og mulighet for garasjeplass med elbillading, ligger alt tilrette for en bekymringsfri hverdag – uansett livssituasjon.
- 7 Trygt og sosialt bomiljø**
På Vikhammerstrand blir du en del av et etablert og godt organisert sameie, med fellesdrift som gir trygghet og forutsigbare kostnader. Bilfrie fellesområder og grønne uteplasser bidrar til et trivelig nabolag med rom for både fellesskap og privatliv.
- 8 Enkel og praktisk hverdag**
Med heis og trinnfri adkomst er leilighetene enkle å bruke for alle – uansett alder eller livssituasjon. Her får du parkeringskjeller med mulighet for elbillading, og med digital nøkkel har du sikker og enkel adgang til hjemmet ditt nye hjem.
- 9 God tid til å selge egen bolig og planlegge flyttingen**
Vikhammerstrand trinn 4 er i salg nå, noe som gir deg god tid til å planlegge flyttingen i ro og mak. Du kan selge eksisterende bolig når det passer best for deg – og i tillegg nyte godt av eventuell verdistigning i byggeperioden. Det gir både trygghet og økonomisk fordel på veien til ditt nye hjem.
- 10 Et hjem for fremtiden**
Leilighetene på Vikhammerstrand er tilpasset alle livsfaser – enten du er i etableringsfasen, midt i livet eller ønsker en enklere hverdag. Med gjennomtenkte løsninger, høy bokomfort og et trygt bomiljø, får du et hjem du kan bli boende i – lenge. Her ligger alt til rette for et godt liv, nå og i årene som kommer.

K1 Etasjeplaner

1. etage

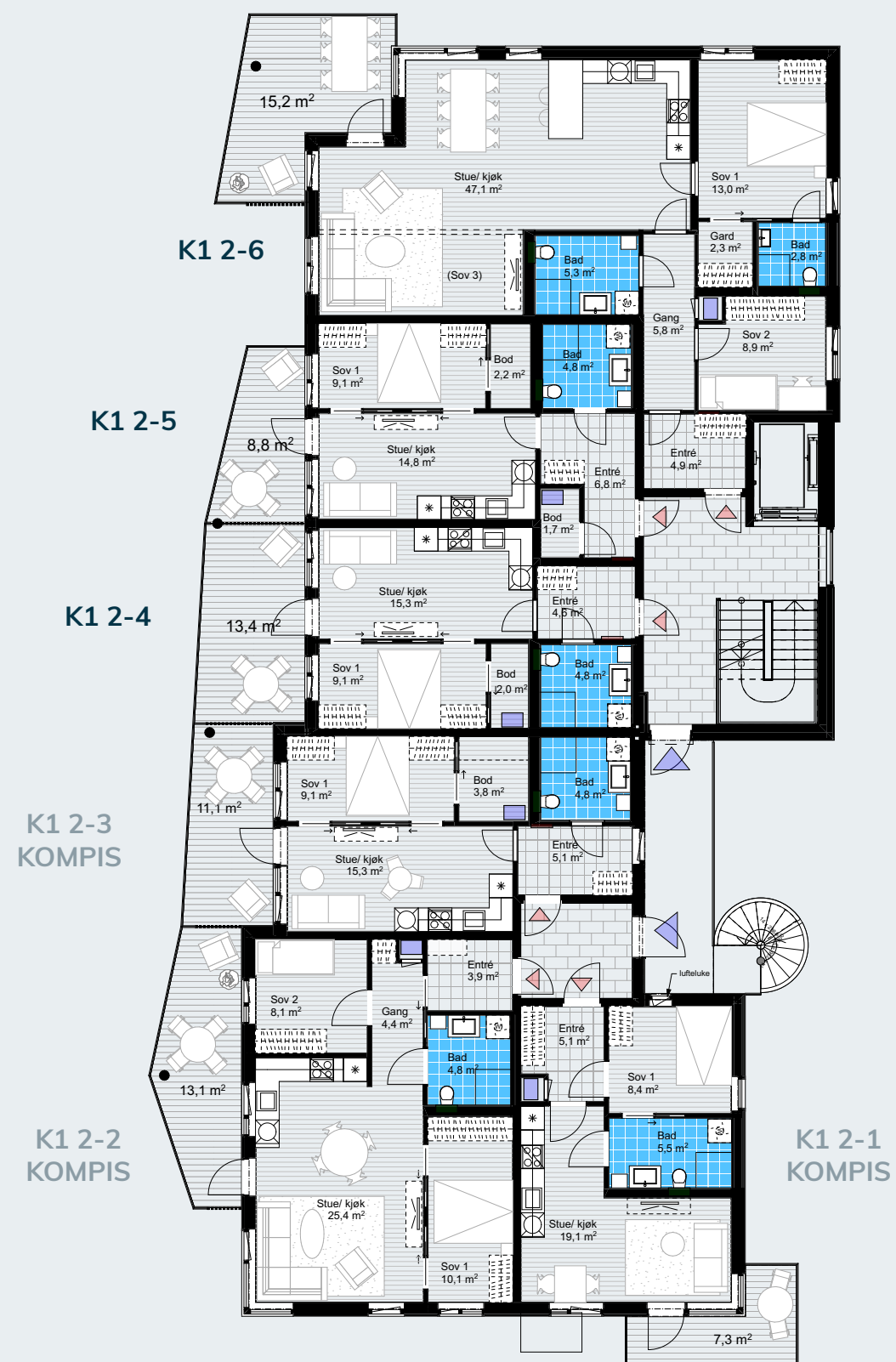
KOMPIS (se eget prospekt)



K1

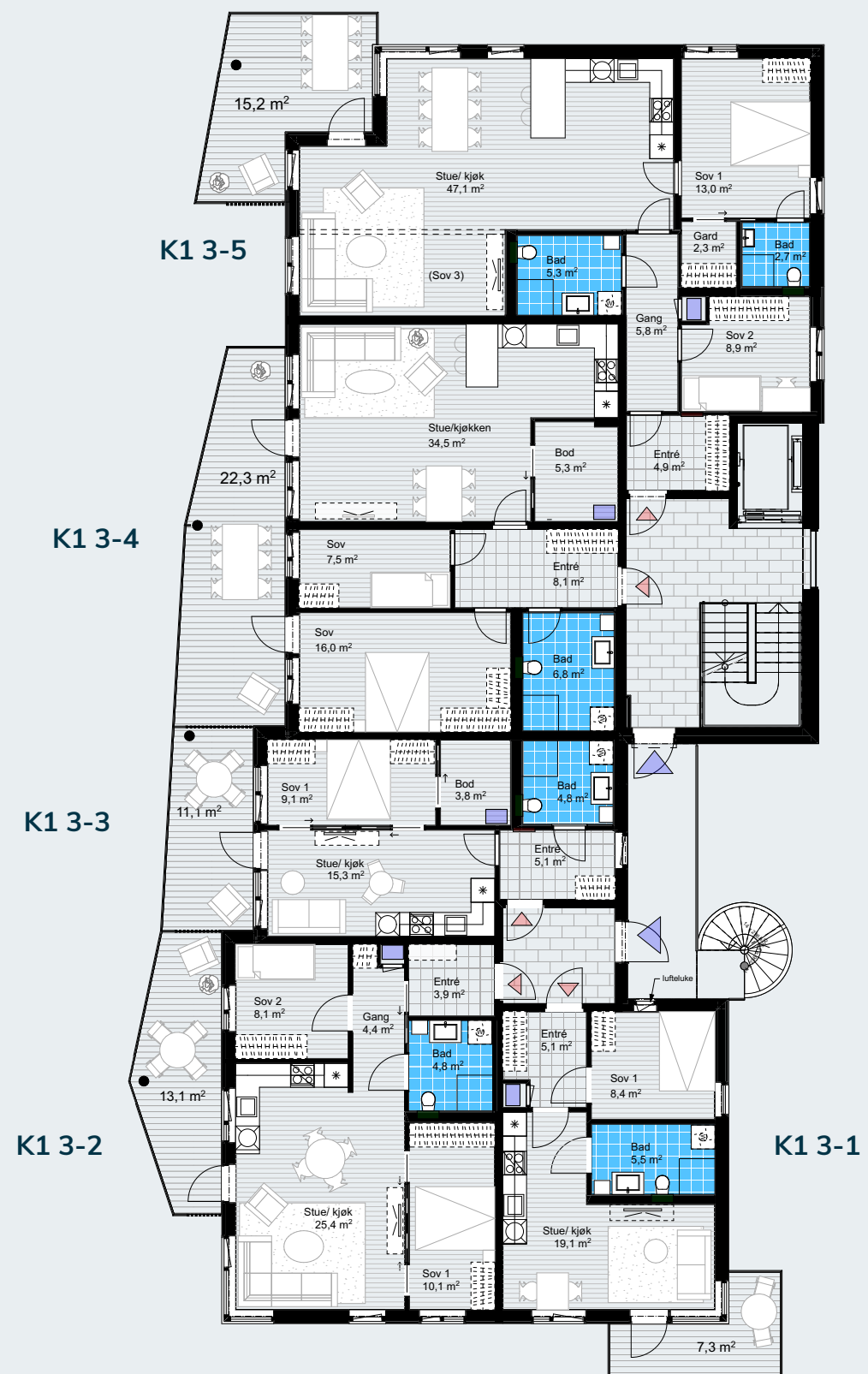
KOMPIS (se eget prospekt)

2. etage



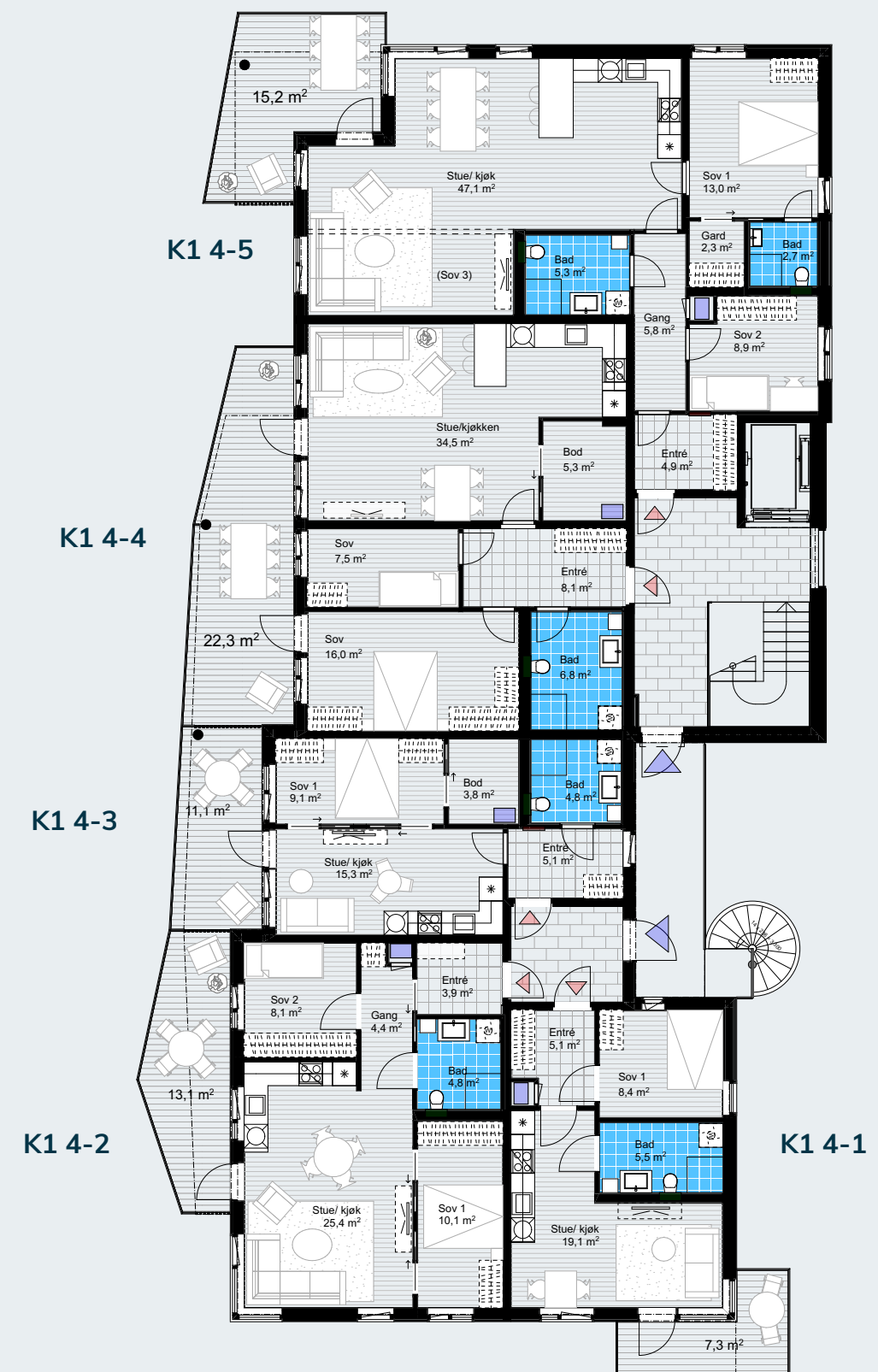
K1

3. etage



K1

4. etage



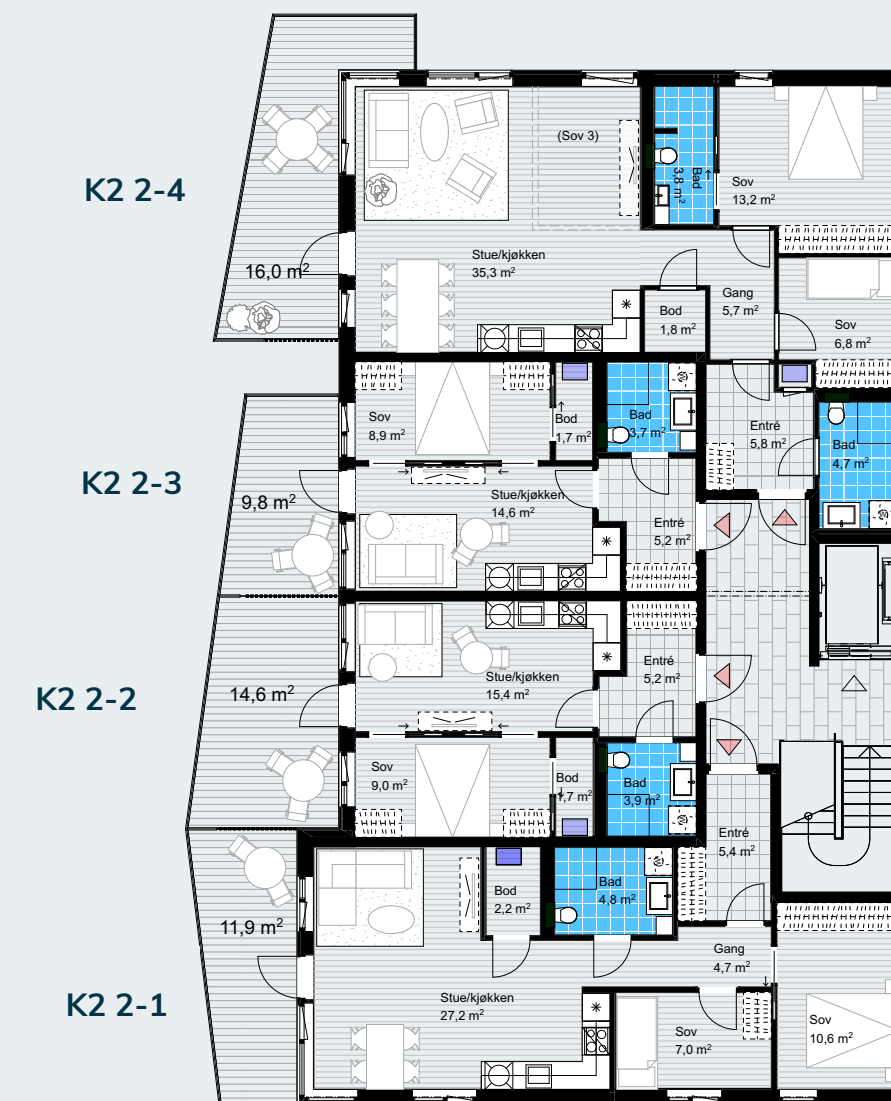
K2

1. etage



K2

2. etage



K2

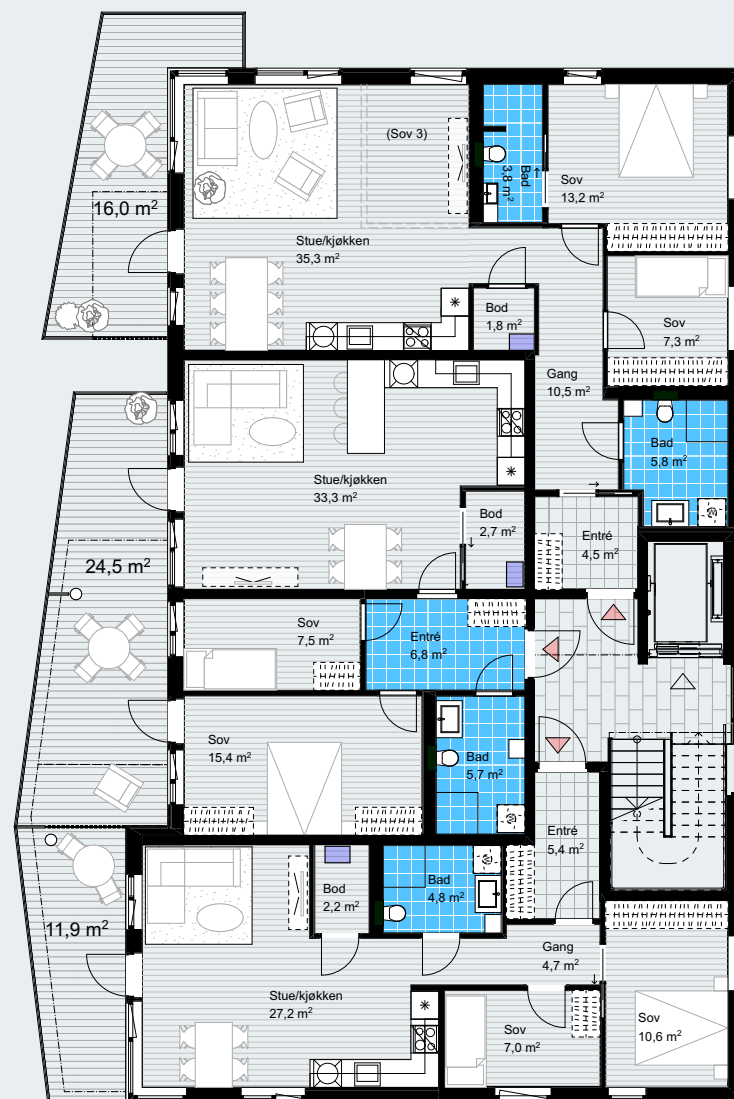
3. etage

KOMPIS (se eget prospekt)

K2 3-3

K2 3-2

K2 3-1



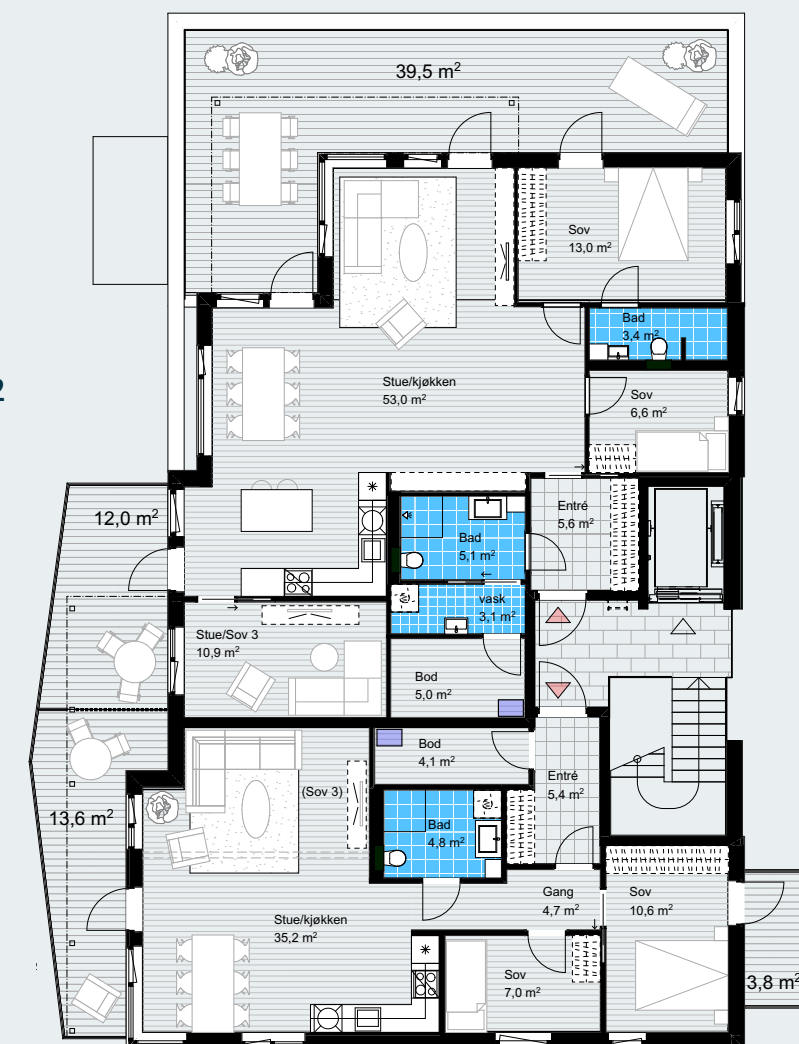
K2

4. etage

KOMPIS (se eget prospekt)

K2 4-2

K2 4-1

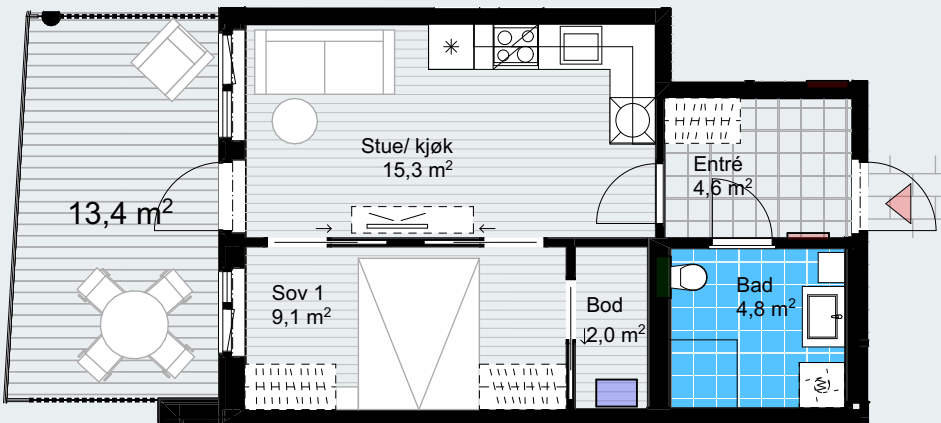
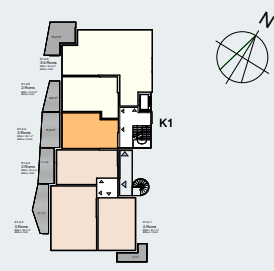




K1

2-ROMS LEILIGHET

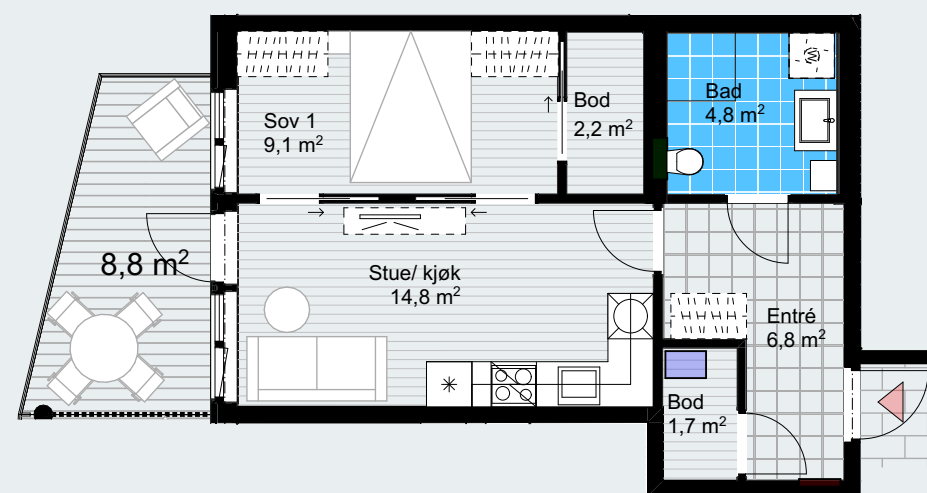
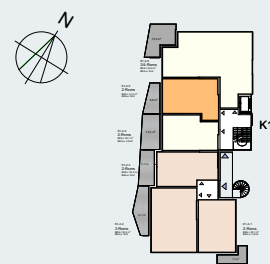
K1 2-4



BYGG	ETASJE	BRA	BRA-i	BRA-e	BALKONG
K1	2	40,5 m ²	38 m ²	2,5 m ²	13,4 m ²

K1 2-5

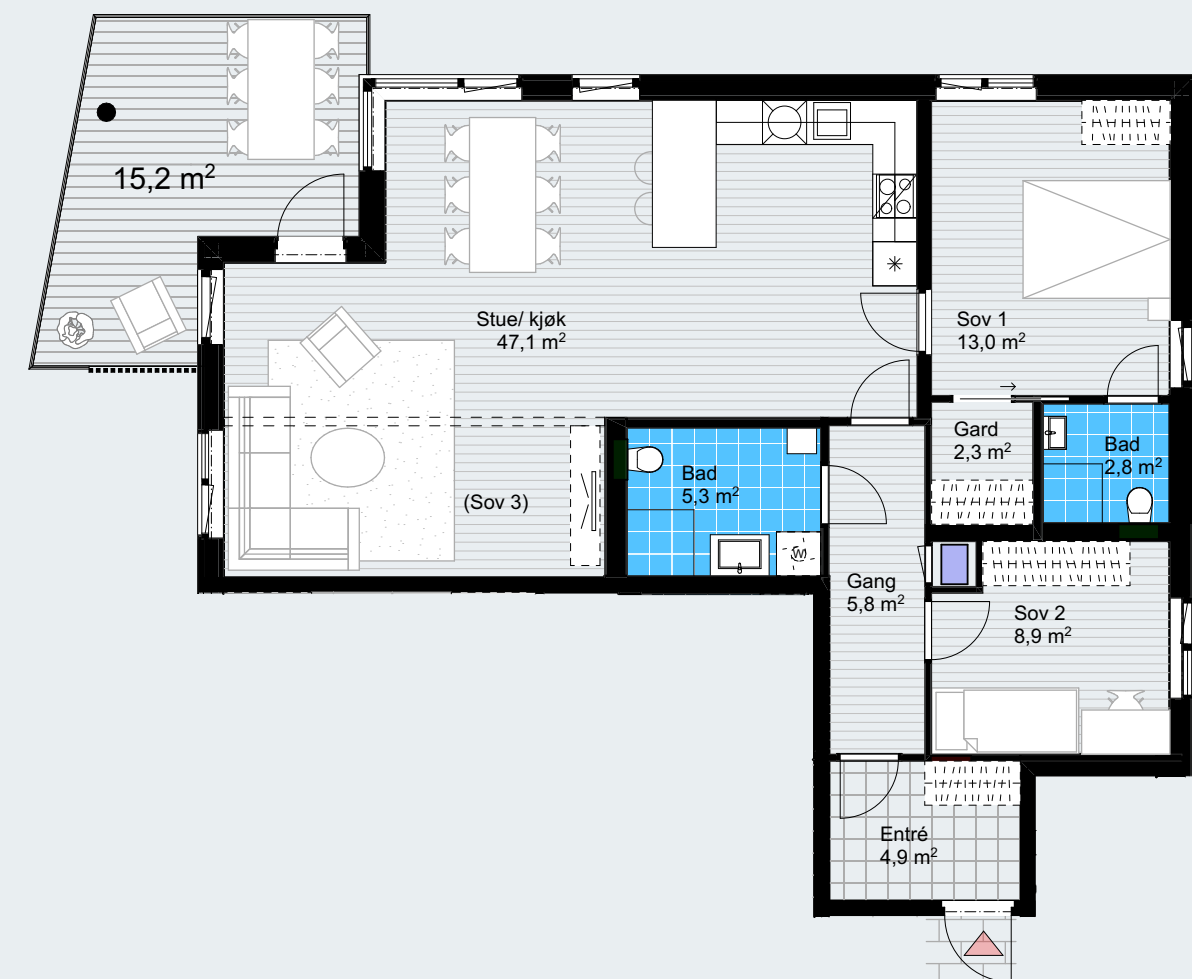
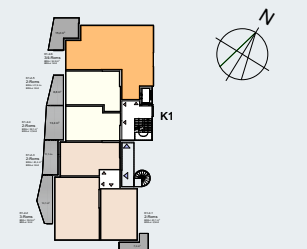
2-ROMS LEILIGHET



BYGG	ETASJE	BRA	BRA-i	BRA-e	BALKONG
K1	2	42 m ²	42 m ²	0 m ²	8,8 m ²

3/4-ROMS LEILIGHET

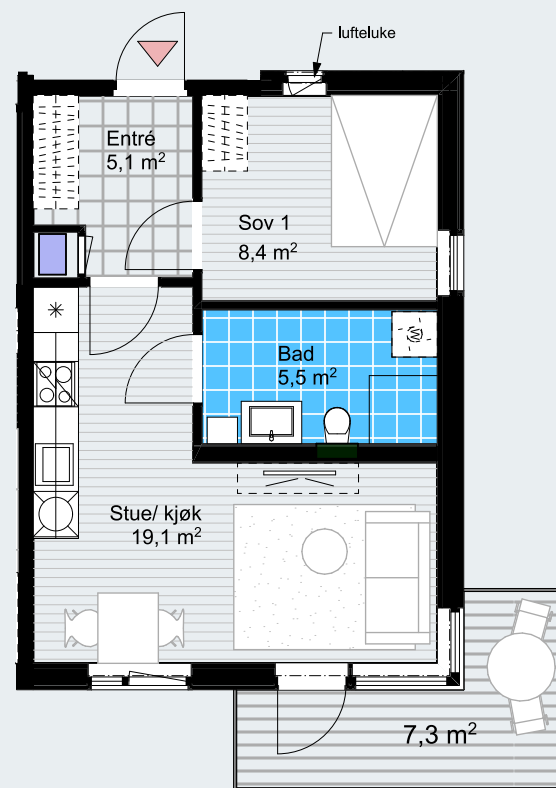
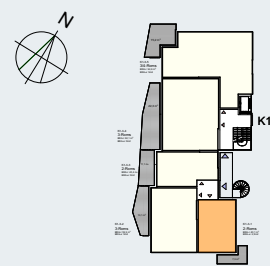
K1 2-6



BYGG	ETASJE	BRA	BRA-i	BRA-e	BALKONG
K1	2	100 m ²	95 m ²	5 m ²	15,2 m ²

K1 3-1

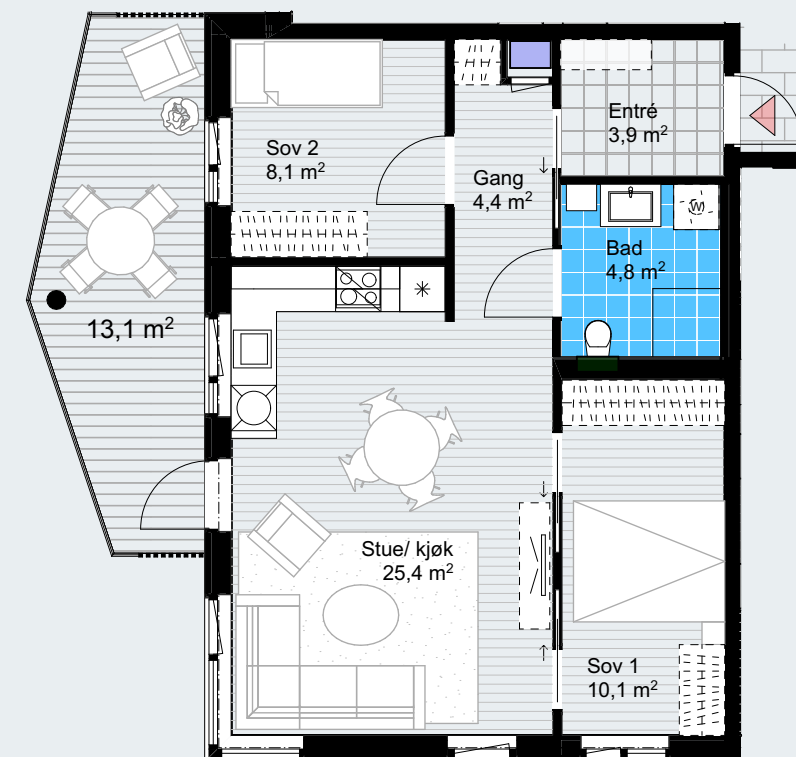
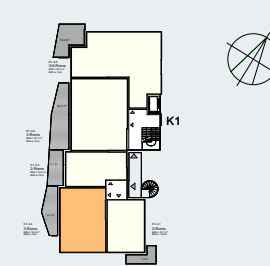
2-ROMS LEILIGHET



BYGG	ETASJE	BRA	BRA-i	BRA-e	BALKONG
K1	3	42,5 m ²	40 m ²	2,5 m ²	7,3 m ²

3-ROMS LEILIGHET

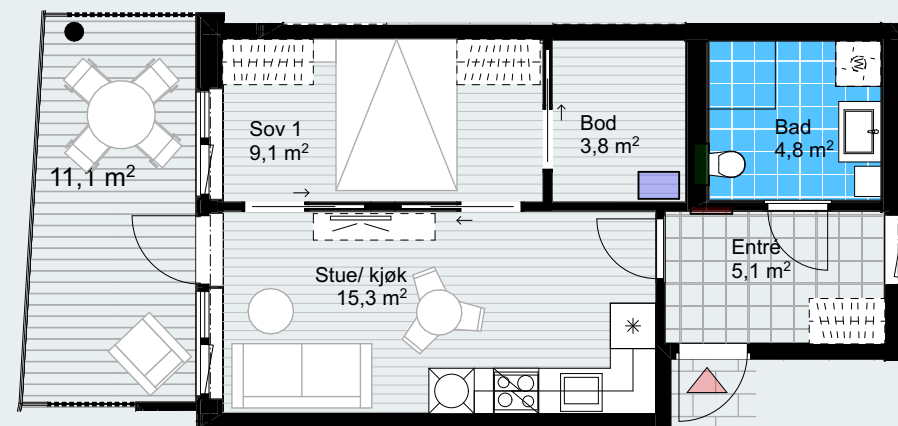
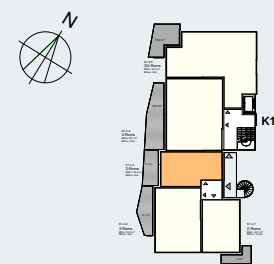
K1 3-2



BYGG	ETASJE	BRA	BRA-i	BRA-e	BALKONG
K1	3	65 m ²	60 m ²	5 m ²	13,1 m ²

K1 3-3

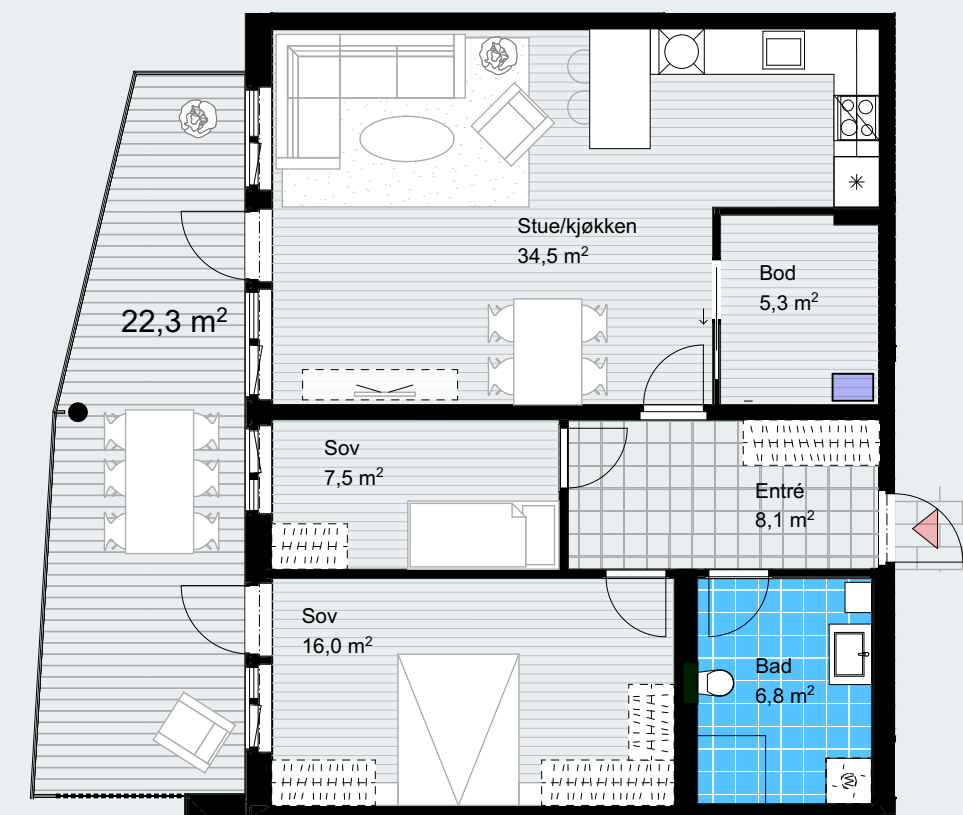
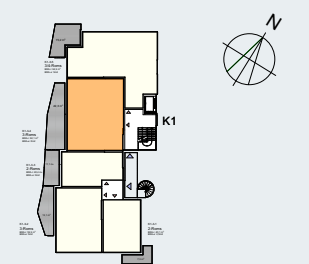
2-ROMS LEILIGHET



BYGG	ETASJE	BRA	BRA-i	BRA-e	BALKONG
K1	3	40 m²	40 m²	0 m²	11,1 m²

3-ROMS LEILIGHET

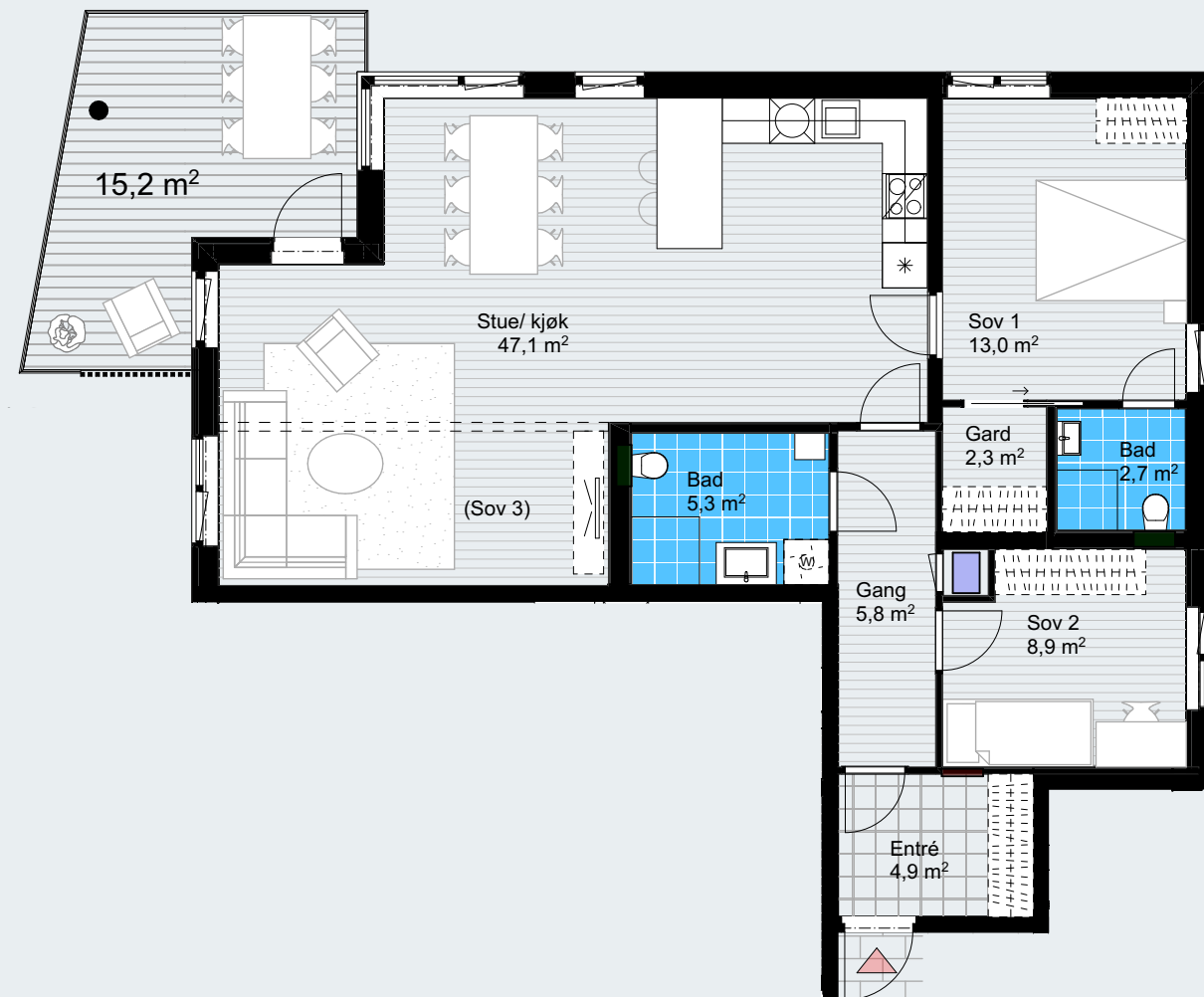
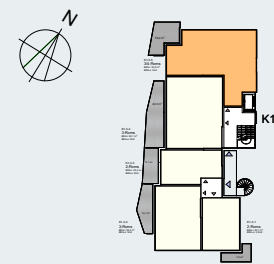
K1 3-4



BYGG	ETASJE	BRA	BRA-i	BRA-e	BALKONG
K1	3	82 m²	82 m²	0 m²	22,3 m²

K1 3-5

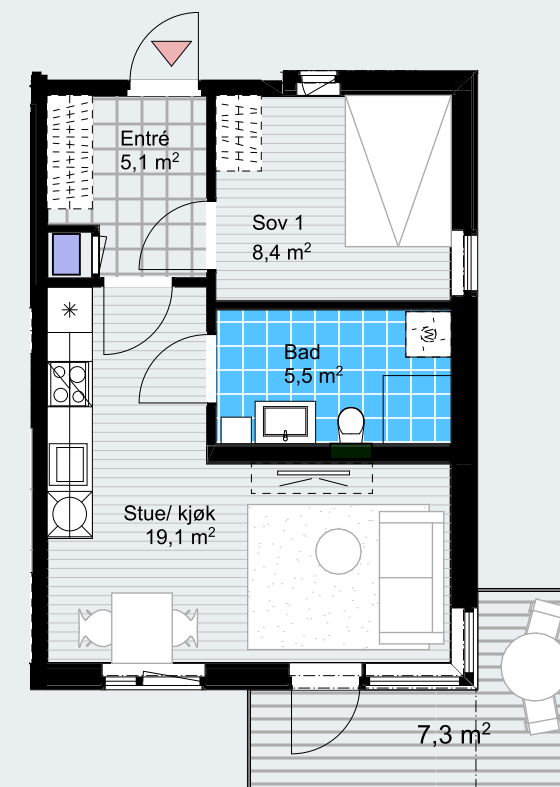
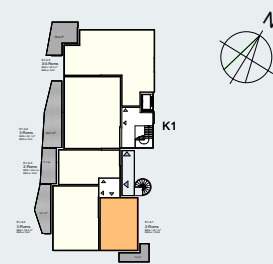
3/4-ROMS LEILIGHET



BYGG	ETASJE	BRA	BRA-i	BRA-e	BALKONG
K1	3	100 m ²	95 m ²	5 m ²	15,2 m ²

2-ROMS LEILIGHET

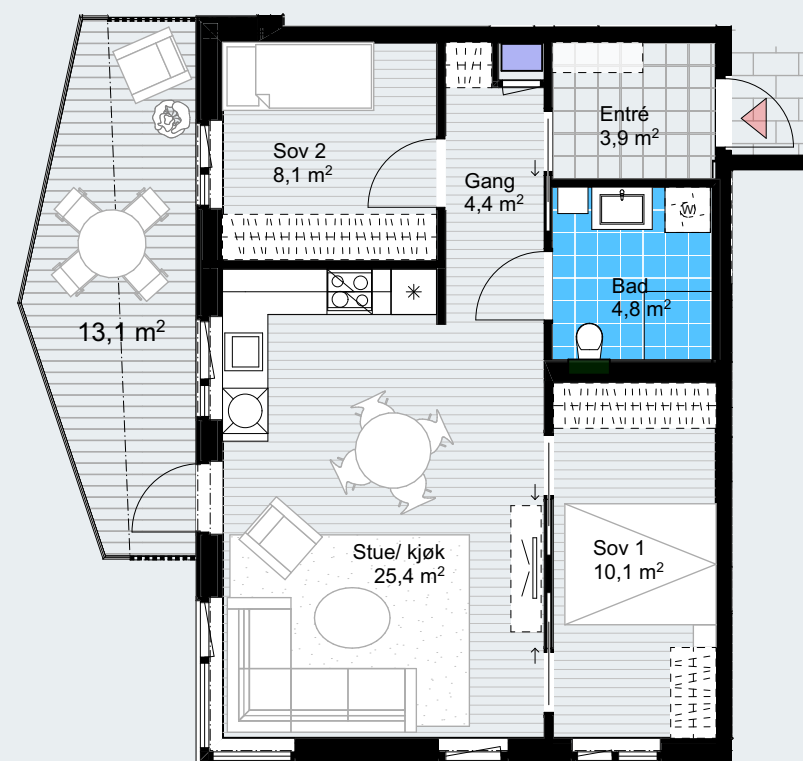
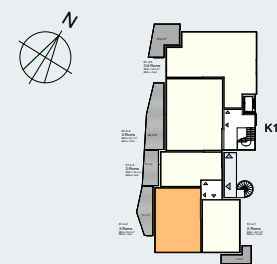
K1 4-1



BYGG	ETASJE	BRA	BRA-i	BRA-e	BALKONG
K1	4	42,5 m ²	40 m ²	2,5 m ²	7,3 m ²

K1 4-2

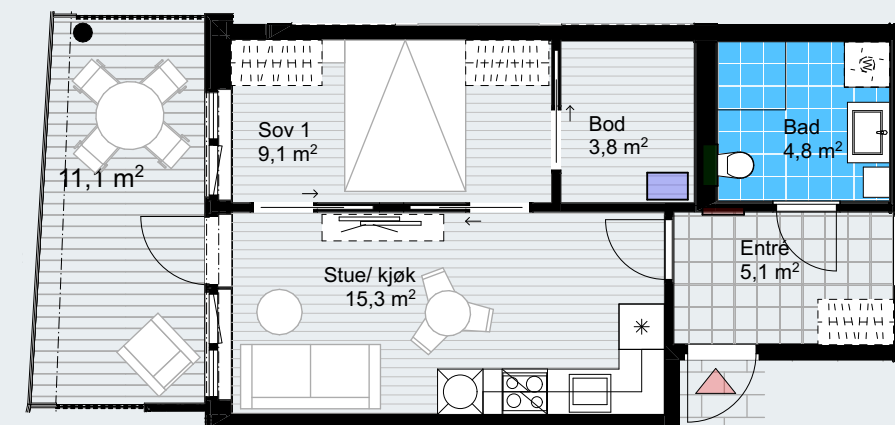
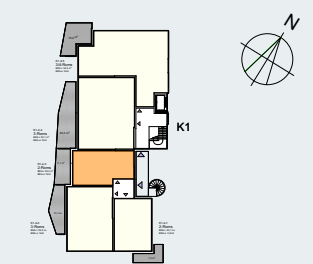
3-ROMS LEILIGHET



BYGG	ETASJE	BRA	BRA-i	BRA-e	BALKONG
K1	4	65 m ²	60 m ²	5 m ²	13,1 m ²

2-ROMS LEILIGHET

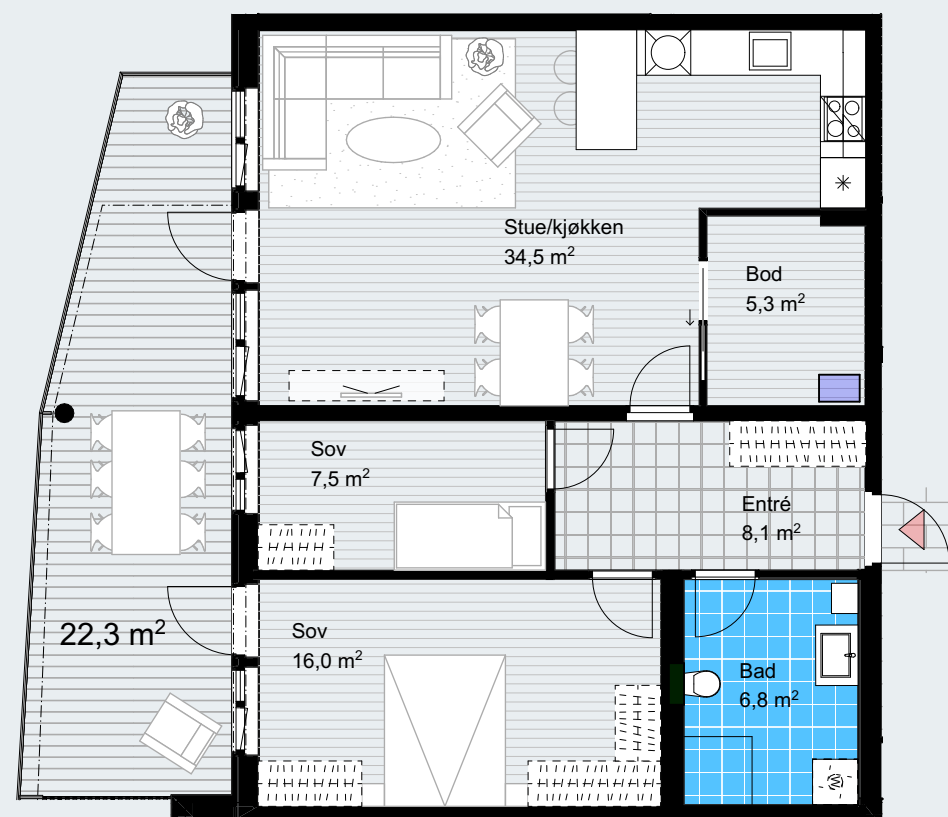
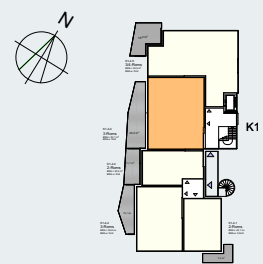
K1 4-3



BYGG	ETASJE	BRA	BRA-i	BRA-e	BALKONG
K1	4	40 m ²	40 m ²	0 m ²	11,1 m ²

K1 4-4

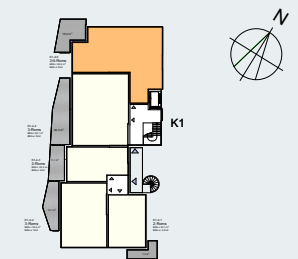
3-ROMS LEILIGHET



BYGG	ETASJE	BRA	BRA-i	BRA-e	BALKONG
K1	4	82 m ²	82 m ²	0 m ²	22,3 m ²

3/4-ROMS LEILIGHET

K1 4-5



BYGG	ETASJE	BRA	BRA-i	BRA-e	BALKONG
K1	4	100 m ²	95 m ²	5 m ²	15,2 m ²

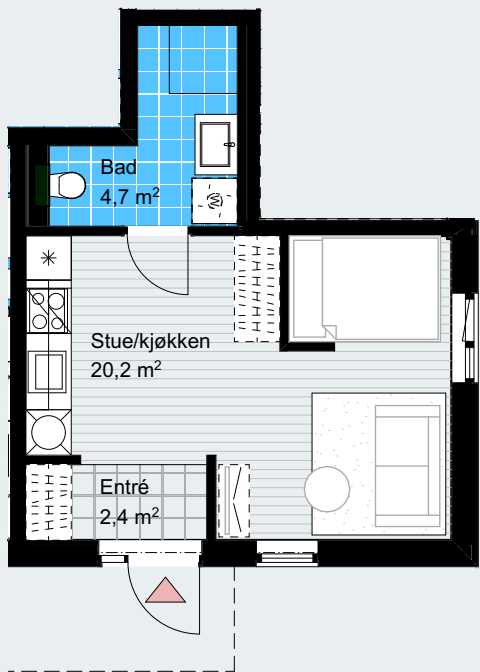
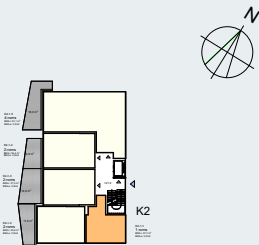


ILLUSTRASJON. Avvik vil forekomme.

K2

1-ROMS LEILIGHET

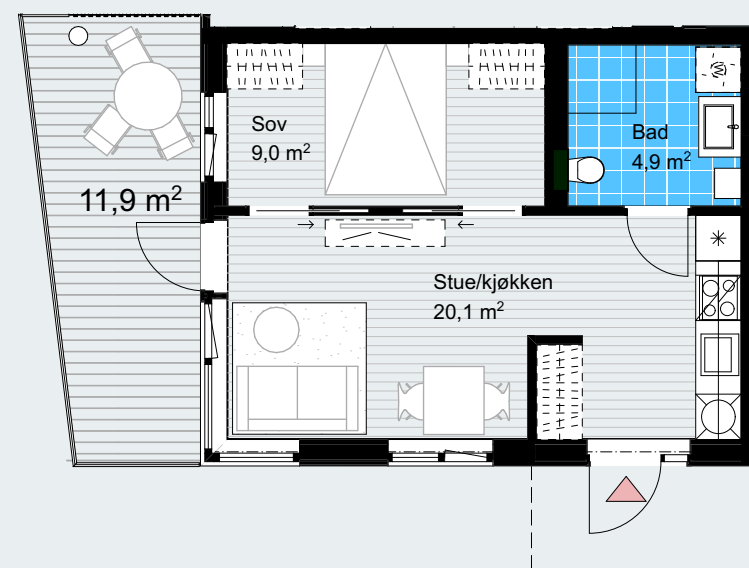
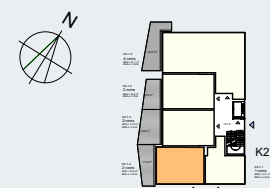
K2 1-1



BYGG	ETASJE	BRA	BRA-i	BRA-e	BALKONG
K2	1	30,5 m ²	28 m ²	2,5 m ²	0 m ²

K2 1-2

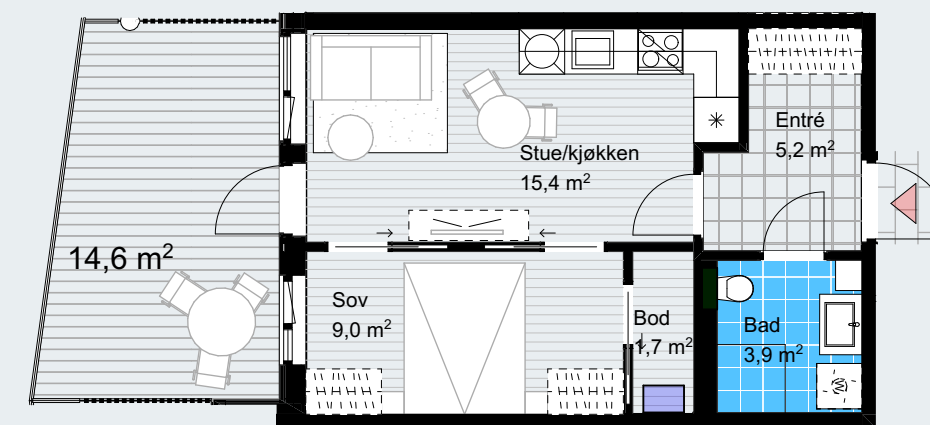
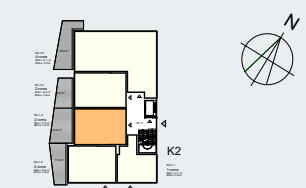
2-ROMS LEILIGHET



BYGG	ETASJE	BRA	BRA-i	BRA-e	BALKONG
K2	1	38,5 m ²	36 m ²	2,5 m ²	11,9 m ²

2-ROMS LEILIGHET

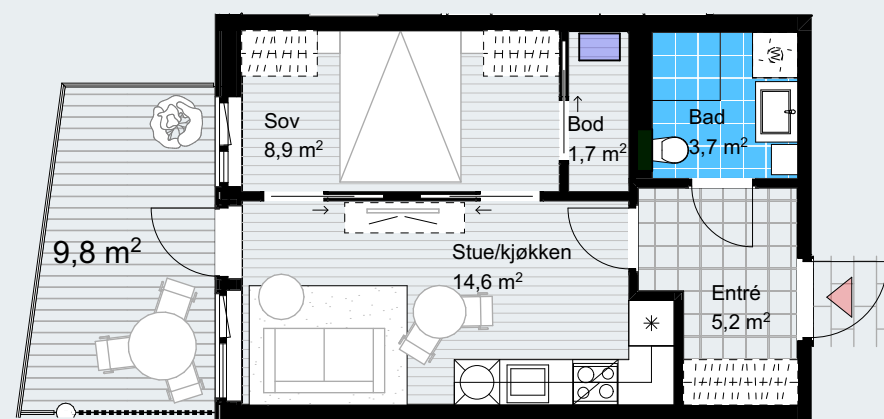
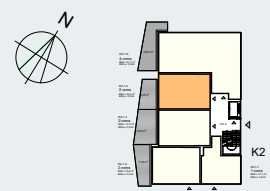
K2 1-3



BYGG	ETASJE	BRA	BRA-i	BRA-e	BALKONG
K2	1	40,5 m ²	38 m ²	2,5 m ²	14,6 m ²

K2 1-4

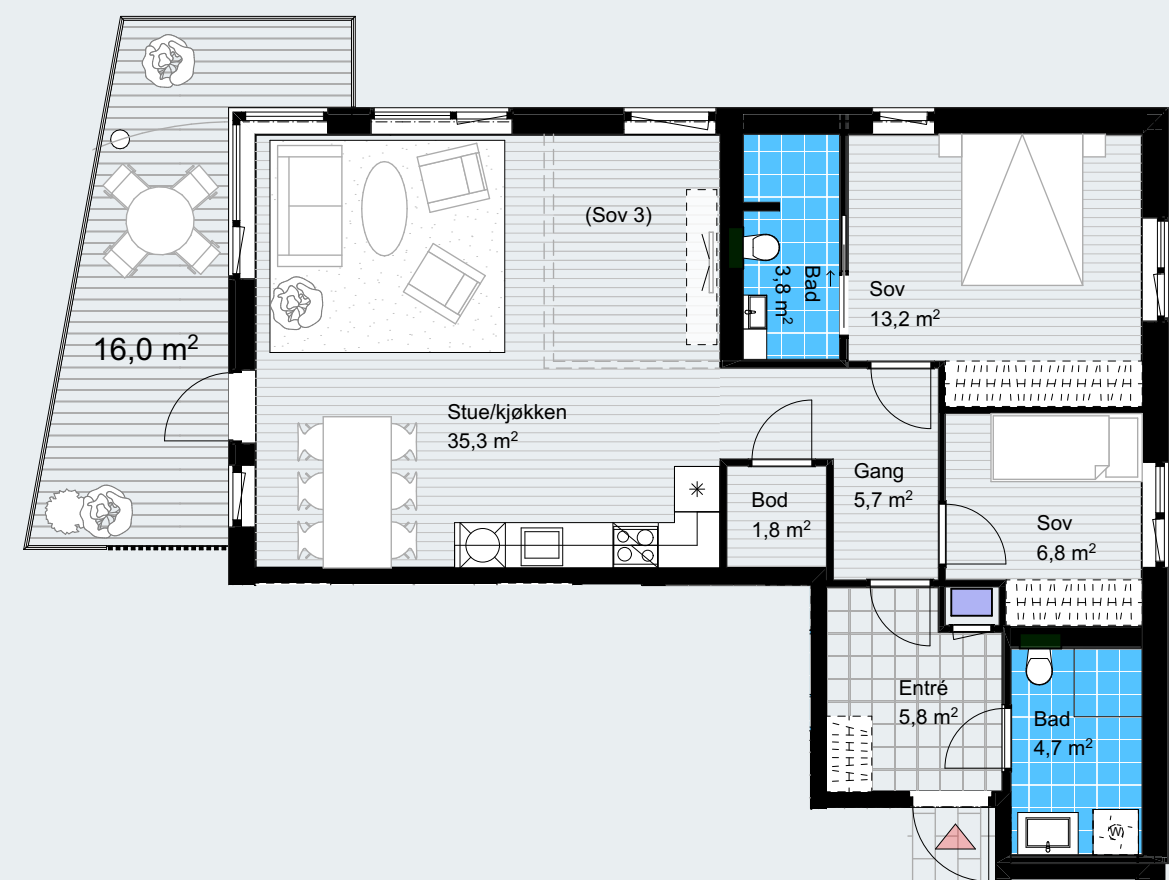
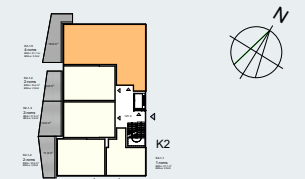
2-ROMS LEILIGHET



BYGG	ETASJE	BRA	BRA-i	BRA-e	BALKONG
K2	1	38,5 m ²	36 m ²	2,5 m ²	9,8 m ²

3/4-ROMS LEILIGHET

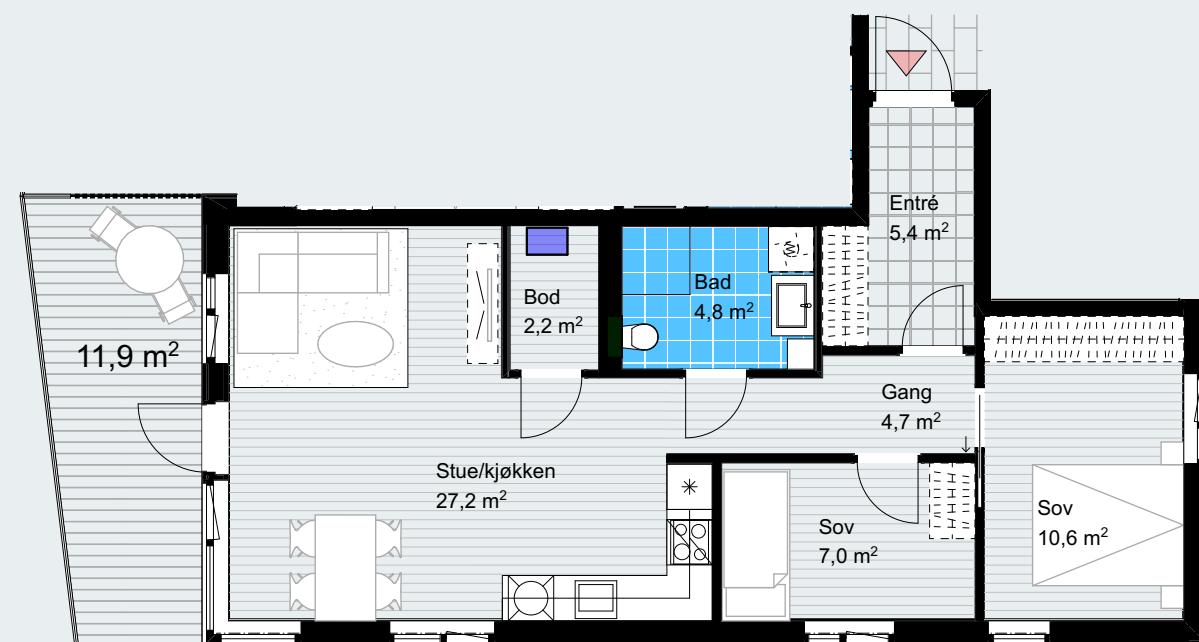
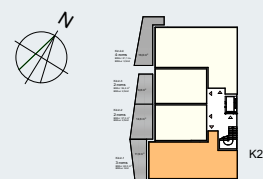
K2 1-5



BYGG	ETASJE	BRA	BRA-i	BRA-e	BALKONG
K2	1	84,5 m ²	81 m ²	3,5 m ²	16 m ²

K2 2-1

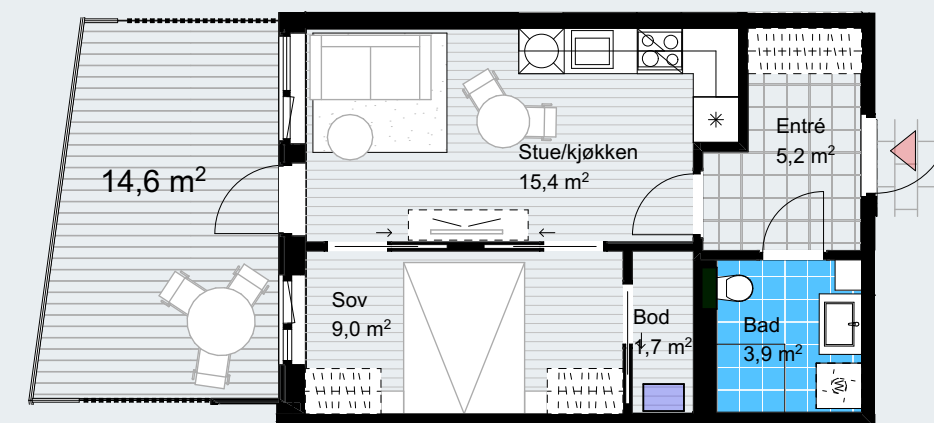
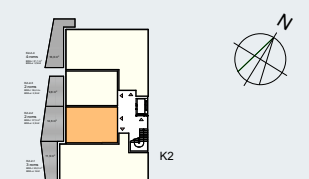
3-ROMS LEILIGHET



BYGG	ETASJE	BRA	BRA-i	BRA-e	BALKONG
K2	2	68 m ²	65 m ²	3 m ²	11,9 m ²

2-ROMS LEILIGHET

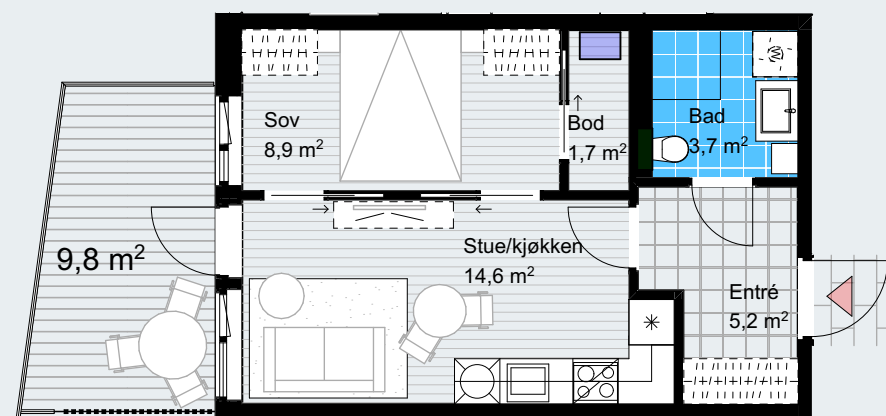
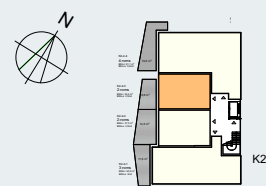
K2 2-2



BYGG	ETASJE	BRA	BRA-i	BRA-e	BALKONG
K2	2	40,5 m ²	38 m ²	2,5 m ²	14,6 m ²

K2 2-3

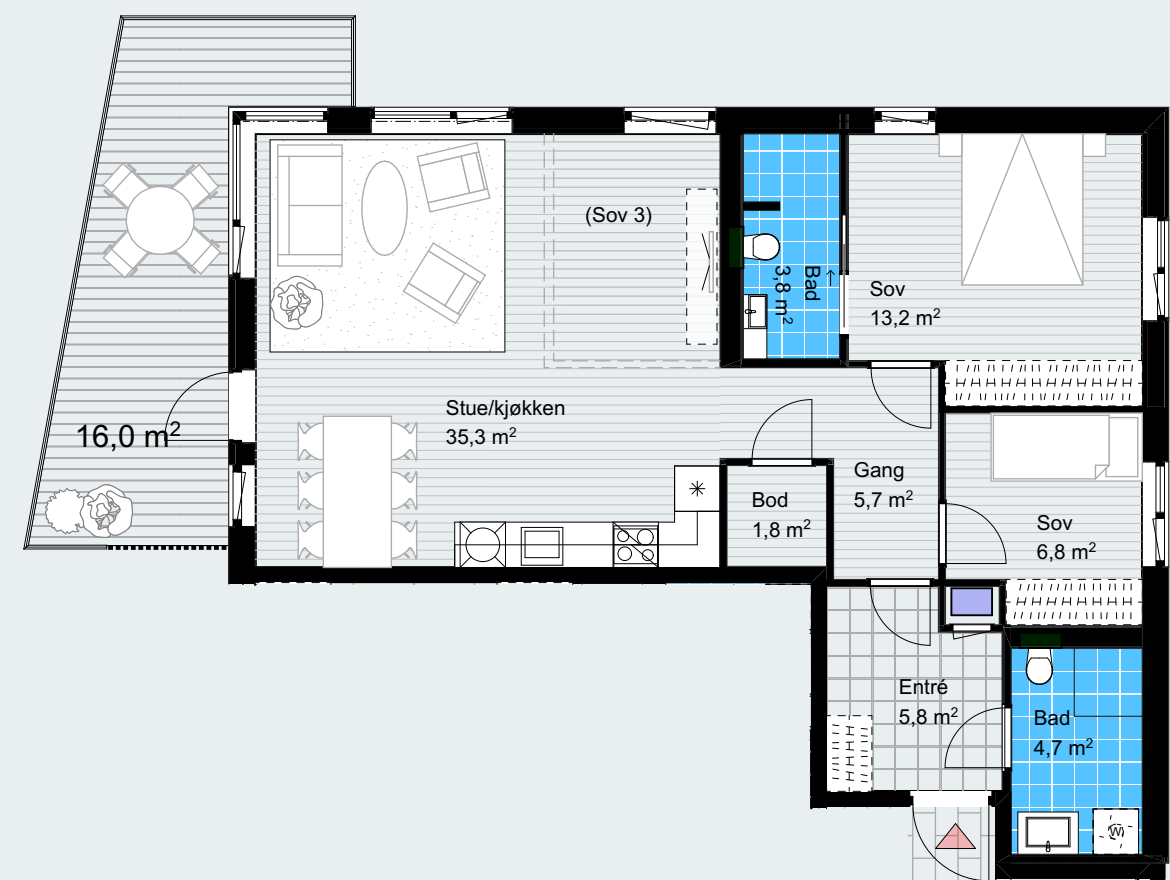
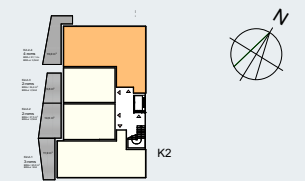
2-ROMS LEILIGHET



BYGG	ETASJE	BRA	BRA-i	BRA-e	BALKONG
K2	2	38,5 m ²	36 m ²	2,5 m ²	9,8 m ²

3/4-ROMS LEILIGHET

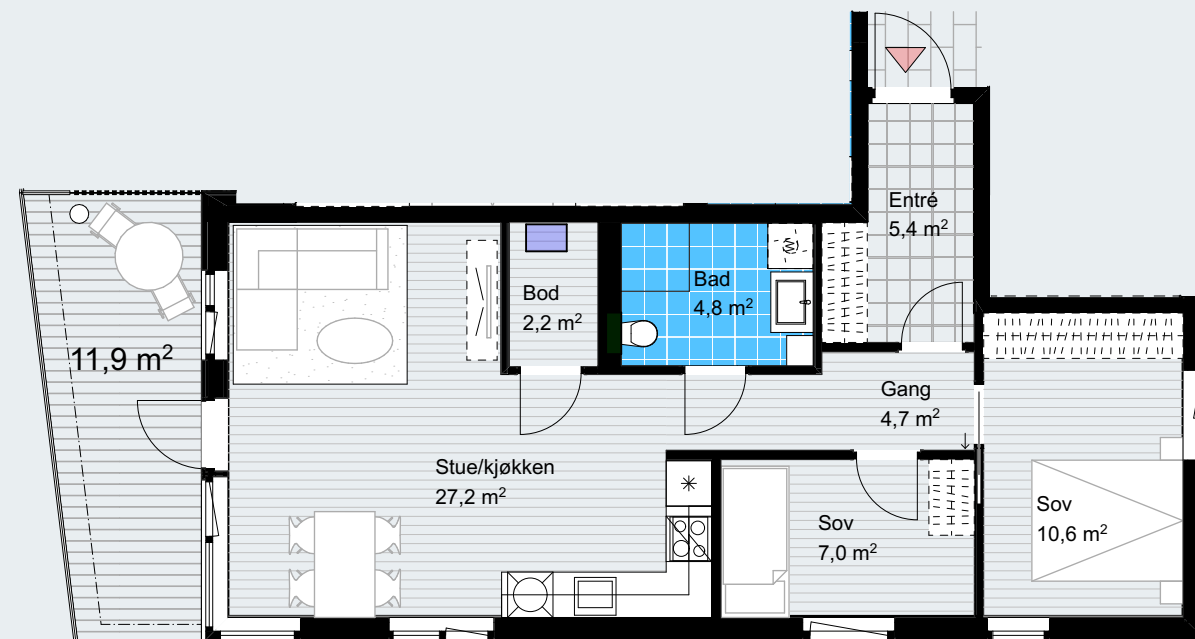
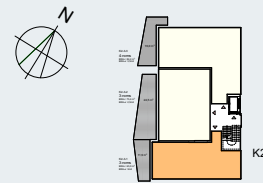
K2 2-4



BYGG	ETASJE	BRA	BRA-i	BRA-e	BALKONG
K2	2	84,5 m ²	81 m ²	3,5 m ²	16 m ²

K2 3-1

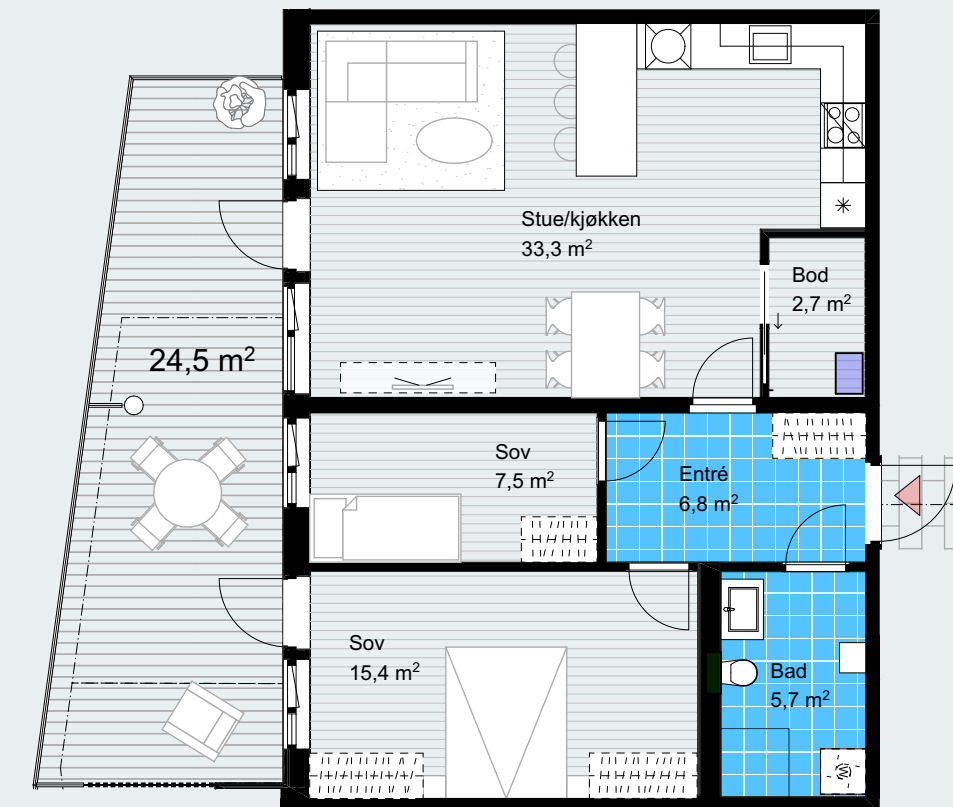
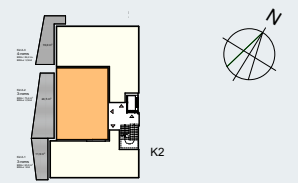
3-ROMS LEILIGHET



BYGG	ETASJE	BRA	BRA-i	BRA-e	BALKONG
K2	3	68 m ²	65 m ²	3 m ²	11,9 m ²

3-ROMS LEILIGHET

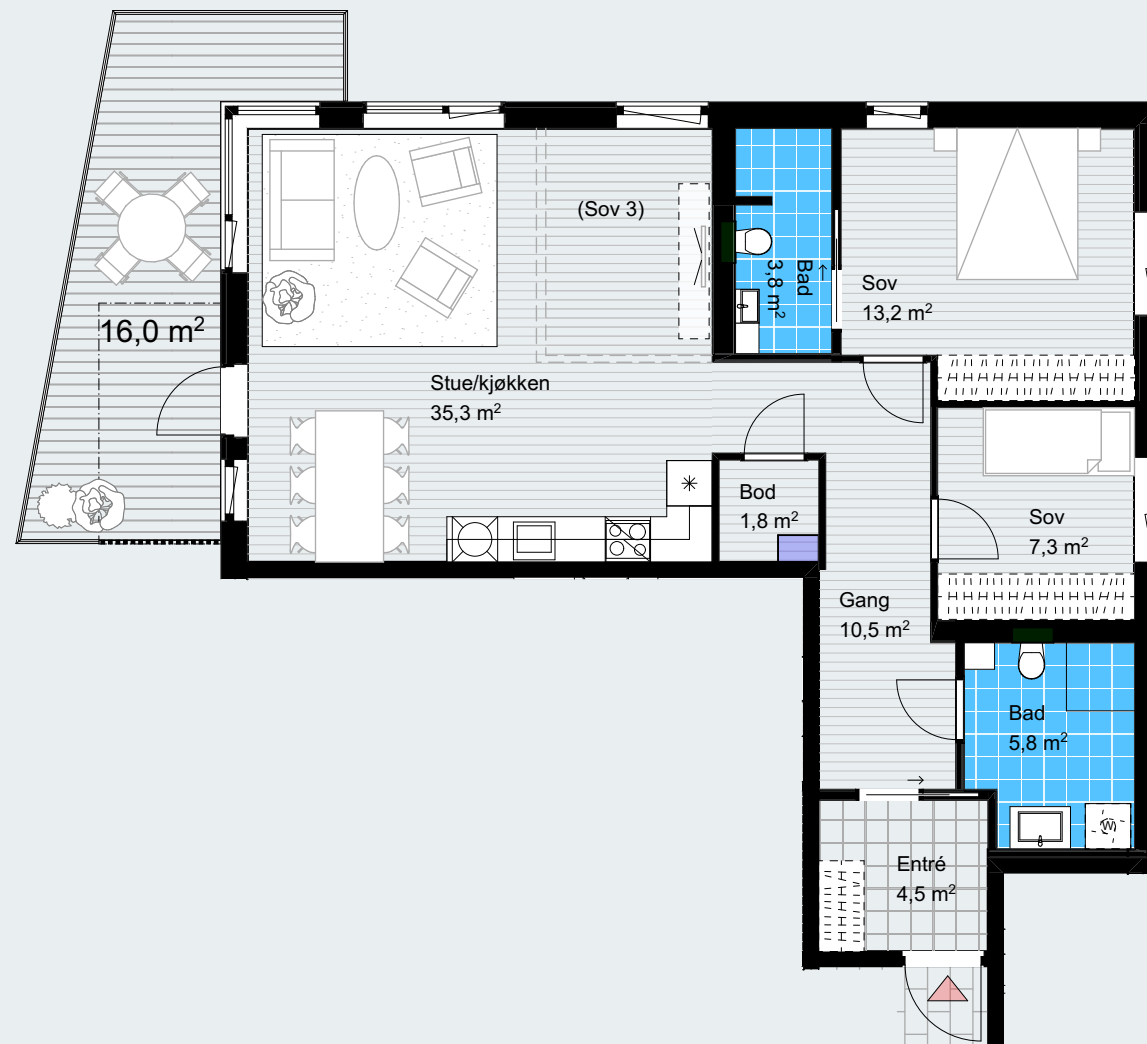
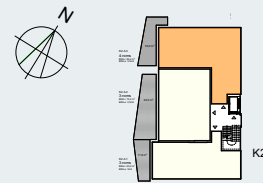
K2 3-2



BYGG	ETASJE	BRA	BRA-i	BRA-e	BALKONG
K2	3	77,5 m ²	75 m ²	2,5 m ²	24,5 m ²

K2 3-3

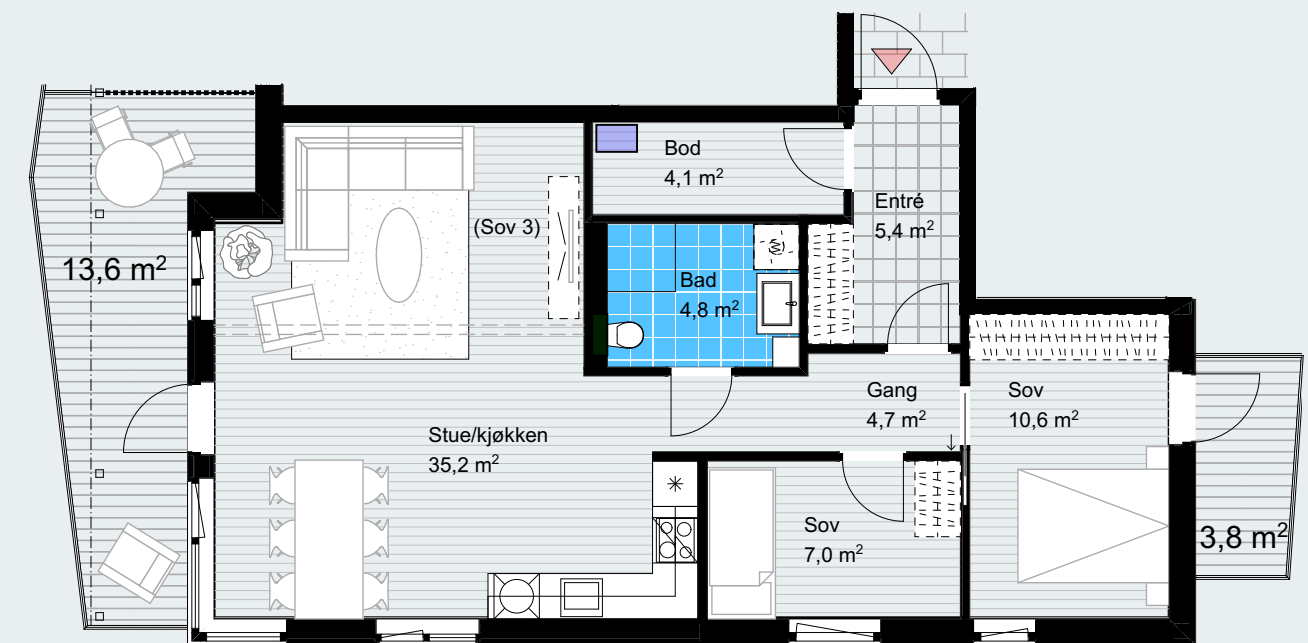
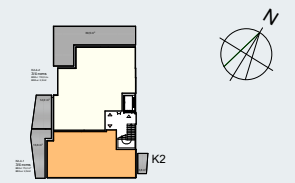
3/4-ROMS LEILIGHET



BYGG	ETASJE	BRA	BRA-i	BRA-e	BALKONG
K2	3	89,5 m ²	86 m ²	3,5 m ²	16 m ²

3/4-ROMS LEILIGHET

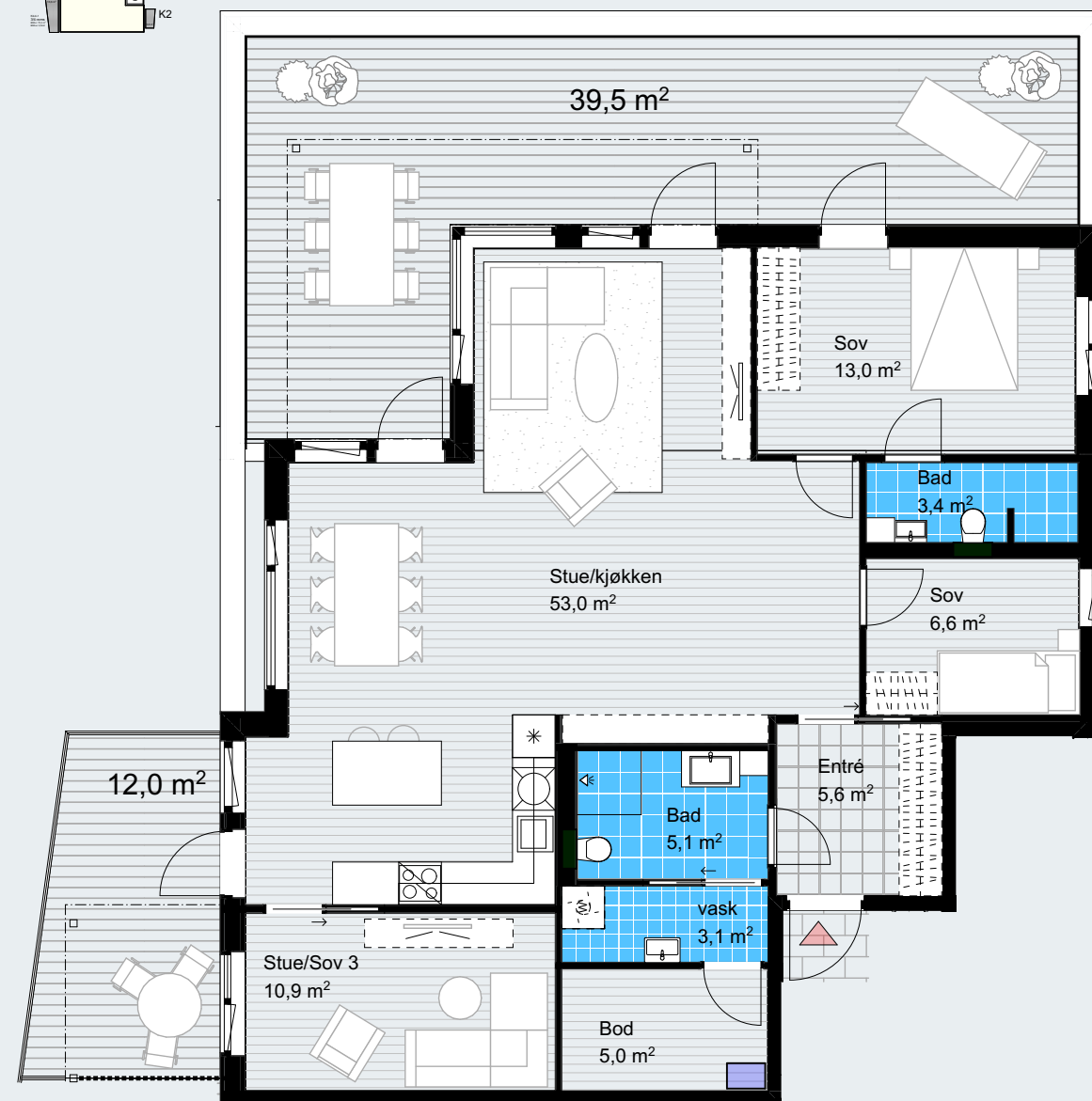
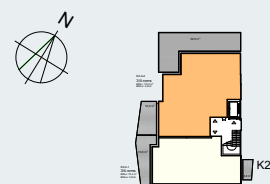
K2 4-1



BYGG	ETASJE	BRA	BRA-i	BRA-e	BALKONG
K2	4	77,5 m ²	75 m ²	2,5 m ²	13,6 + 3,8 m ²

K2 4-2

4-ROMS LEILIGHET



BYGG	ETASJE	BRA	BRA-i	BRA-e	BALKONG
K2	4	112,5 m ²	110 m ²	2,5 m ²	39,5 + 12 m ²



ILLUSTRASJON. Avvik vil forekomme.



Leveransebeskrivelse 11.08.2025

Vikhammerstrand trinn 4

Hus K1 & K2

27 selveierleiligheter

Adresse: Vikhammerstrand, Malvik.
Eiendommen skal fradeles, men står pr i dag på
gnr. 4, bnr. 199.

1. GENERELT

Boligen leveres nøkkelferdig med kvaliteter i henhold til denne beskrivelsen. Plantegninger og leilighetstegninger er illustrasjoner, og møblering og innredning kan ikke oppfattes som standard leveranse.

Det legges vekt på å oppnå gode miljøkvaliteter i prosjektet, både ved materialvalg og gjennom utførelse. Det etterstrebes bruk av materialer og produkter som er fremstilt med forsvarlig energi- bruk og lite forurensning.

Denne beskrivelsen gjelder foran tegninger, illustrasjoner, brosjyrer og internettopplysninger.

1.1 Reguleringsplan

Eiendommen er omfattet av detaljregulering av Vikhammer Øvre planid 5031_201506. Eiendommen er regulert til bolig og næring.

For å oppfylle reguleringsplanens bestemmelser vil det kunne forekomme endringer i fasade, støyskjerming, branntiltak, valg av bygnings- materiale og øvrige uttrykk i forhold til illustrasjoner/tegninger i prospekt.

2. FELLESAREALER

2.1 Inngangsparti, trapper og heis

- Felles hovedinngangsdører utføres i aluminium med glass i hovedfelt. Øvrige fellesdører fra garasje, sluse, trapperom etc. utføres i hoved- sak av stål i henhold til forskriftskrav.
- Trappe- og heisrom bygges i betong eller mur med malt eller impregnert overflate. I hovedsak vil oppvarmede arealer leveres med flis på gulv. Rekkverk i hovedtrapper og håndløpere er av malt eller lakkert stål.
- Utvendige trapper, rekkverk på svalganger og balkonger er av galvanisert og eller lakkert stål.
- Utvendig rømningstrapp leveres med lav grind på laveste plan.
- Det leveres heiser med standard innredning i heiskupé og med automatiske dører. Heis tilfredsstiller krav mtp. sykebåre etc.
- Det overordnede sameiet overtar service- kontrakt med heisleverandør - minimum for de årene som reklamasjonstiden strekker seg over.
- Postkasseanlegg.
- Belysning på vegger og i tak og utomhus- anlegg monteres i henhold til forskriftskrav

2.2 Parkering

Det følger ikke med parkeringsplasser til leilighetene. Ved ledig parkeringsplass kan dette

kjøpes til fast pris. Konferer megler for tilgjengelighet.

Det vil være mulig å bestille ladestasjon til elbil som tilvalg.

3. LEVERANSEBESKRIVELSE
3.1 Romskjema se side 86 - 87

3.2 Yttervegger og fasader
Yttervegger utføres med isolert bindingsverk, utvendig vindtetting og ferdigbehandlet tre-kledning som ivaretar arkitektonisk uttrykk.

Fasader leveres som beiset stående trekledning med midtspor og lekter, samt en del beklednings-tegl iht fasadetegninger.

Trekledning leveres beiset ett strøk fra fabrikk og i tillegg med ett strøk beiset på plassen.

Bekledningstegl fra Wienerberger type Urban Frederiksberg (U-profil) og Urban Rosenborg (U-profil).

Det kan også bli noe platekledning/malt brann-panel der det er brannkrav som leveres ferdig behandlet.

Endelig fasadematerialer og fasadeuttrykk vil bli bestemt senere i prosjekteringsfasen.

3.3 Vinduer og ytterdører
Vinduer leveres som vedlikeholdsfrie aluminiums-belagte trevinduer med klart 3-lags energiglass. Ett greps håndtak i moderne sort profil. Terrassedører leveres som vedlikeholdsfrie aluminiumsbelagte trevinduer med klart 3-lags energiglass.

Cirka gjennomsnittlig u – verdi på vinduer og dør vil være 0,8 W/m2K (Passivhusstandard). Sort glasspacer.

Ytterdør inn til leiligheter leveres iht krav. Alle vindu og terrassedører leveres i en moderne gråbrun farge utvendig og innvendig.

Gipset, malt og listefrie smyg på vindu og ytterdør. Fliser i vindussmyg på bad.

3.4 Innervegger
Alle vegger males etter fargepalett utarbeidet av Interiørarkitekt.

Skillevegger mellom boenhetene utføres i betong. Betongvegger leveres sparklet og malt. Vegger inne i leilighetene er bygget opp med stendere, isolasjon og malte gipsplater på hver side. Overflater leveres sparklet og malt.

Noen vegger mellom boenheter/fellesarealer kan bli bygd som dobbelt bindingsverk i tre grunnet byggets bæresystem.

Som følge av detaljprosjektering, vil det bli lokale nedforinger og utforinger for tekniske føringer og bæresystem. Omfanget avklares underveis i prosjekteringen ift. tekniske løsninger.

3.5 Sjakter
Nødvendige vertikale og horisontale sjakter for føring av tekniske anlegg er ikke påført tegninger. Sjakter vil gjennom detaljprosjekteringen bli etablert der det er mest hensiktsmessig. Plassering av sjakter kan ikke endres av kjøpere.

3.6 Innerdører
Innvendige dører leveres som kompaktdører av god kvalitet (Swedoor stabile eller tilsvarende) med dempelist på karm.

Lyse/hvite, glatte dørblander med vridere og beslag av stål, samt hvitmalte karmene og gerikter (stiftehull vil være synlig).

3.7 Dekker - gulv
• Kjellergulv utføres i betong.
• Dekke over p-kjeller og bærende etasjeskiller blir utført i betong.
• Gulv i entre leveres med flis.
• Gulv i gang, kjøkken, stue, soverom og innvendig bod leveres: Parkett 3-stavs hvitlasert eik.
• Gulv i bad leveres med membran og flis.
• Gulv i bod leveres med impregnert (støvbundet) betong.

3.8 Tak/Himling
Himlinger/tak i betong leveres fuget, sandsparklet og malt iht fargepallett fra interiørdesigner.

Overgang mellom vegg og himling leveres med fuge uten lister.

Takhøyden i nedforet areal og på bad og gang/entre vil avvike i forhold til resten av leiligheten. For å få frem føringer for avløpsrør og kanaler samt konstruktive elementer kan det være aktuelt å etablere horisontale kasser oppunder

himling. Disse er ikke nødvendigvis vist på tegning. Overflatene blir av malt betong/gips.

3.9 Yttertak
Tak utføres som flatt, varm takkonstruksjon med fall til sluk og innvendig nedløp.

Sensorer fra Sensor Innovation leveres i alle hovedtak med sluk.

Gesimser leveres med stangfalset beslag og takrenner og nedløpsrør leveres i metall.

3.10 Kjøkkeninnredning
Kjøkkeninnredning med slette fronter. Kjøper kan endre farge i modellens sortiment. Integrerte hvitevarer er inkludert i leveransen.

Komplett kjøkken inkluderer: Induksjons plate-topp, oppvaskmaskin. Kombiskap kjøll/frys. Synlige deler er i hovedsak i rustfri utførelse.

Kjøkkenventilator tilkoblet Monoblockfilter og tilpasset øvrig innredning. Benkeplater leveres i laminat med rett kant. Synlige skjøter. Alle skap og skuffer har demping.

Vegg mellom benkeplate og overskap leveres med plate på vegg, stenkepanel, som går 20-30cm over benkeplate. Det leveres benkebelysning under overskap.

3.12 Baderomsinnredning
Bad leveres med enkel servant i underskap med bredde 800 mm, samt ett høyskap på siden med bredde 400 mm.

Speil med integrert lys (ikke dimbart).

Bad 2 (enkelte leiligheter):
Underskap bredde 400 mm. Speilinnredning med lys (ikke dimbar) over vask.

Fast dusjvegg bredde cirka 800 mm.

Mindre inventar, eksempelvis knagger, dorullholder etc., leveres ikke.

3.13 Skap/ garderobeinnredning
Garderobeskap og innredning leveres ikke.

3.14 Terrasse/balkong
Terrasse leveres med dekke av Royalimpregnerte materialer. Skjult dekkekant med blikk.

Rekkverk med stolper og eller i en kombinasjon av spilerekkverk/tett rekkverk iht fasadetegninger.

Alt av rekkverk, rekkverksbeslag og dekkekanter leveres i en moderne gråbrun farge utvendig og innvendig.

3.15 Listverk og utforinger
Listverk og utforinger leveres med synlige spikerhull, skjøter, gjæringer osv.

Listverk til gulv leveres i uttrykk som matcher gulv med klips og eller synlig spikring.

4. SANITÆRINSTALLASJONER
4.1 Generelt:
For rørleggerarbeid/sanitærutstyr er anlegget komplett med rør i rør system og omfatter blant annet:

- Ett opplegg for tilkopling av oppvaskmaskin på kjøkken
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på ett av badene (vaskemaskin og tørketrommel inngår ikke i leveransen).
- Ettgreps blandebatterier.
- Dusjgarnityr (oppheng, armatur og dusjhode).
- Vegghengt toalett med softclose.

4.2 Bad
Bad:
Det leveres rette innadslående dusjvegger i klart sikkerhetsglass, med blank profil.

Bad 2 (enkelte leiligheter):
Fast dusjvegg bredde cirka 800 mm.

4.3 Varmeanlegg
Varmesentral med luft til vannbåren gulvvarme/ tappevann. I tillegg er det forvarming av tappevann.

Med en luft-til-vann-varmepumpe utnytter du varme fra luft til å varme opp vann til vannbåren gulvvarme og til å forvarme tappevannet.

Oppvarming med en slik varmepumpe gir lavere energibruk enn ved bruk av strøm. I tillegg til å kutte kostnader, vil en luft-til-vann-varmepumpe gi et godt inneklima med jevn varme i hele boligen.

- Bruker mindre energi enn direkte bruk av strøm til oppvarming.
- Varmekilden (uteluft) er tilgjengelig overalt.
- Høy virkningsgrad – spesielt i kystnære

områder med høy gjennomsnittstemperatur.

- Oppvarming av vannbåren varme/tappevann for leiligheter er lagt inn i felleskostnader for leiligheter.

Evt. krav til oppvarming utover dette løses med radiatorer eller elektriske panelovner.

Det installeres vannbåren gulvvarme i alle leiligheter.

Se romskjema for hvilke rom som har vannbåren gulvvarme.

4. Ventilasjon
Det leveres individuelt balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning og filtrert tilluft til hver leilighet. Anlegget kan styres individuelt for hver leilighet.

Aggregatet plasseres der prosjekteringen viser det mest hensiktsmessig ift. tekniske løsninger og føringsveier. Eks. bod, integrert i kjøkken-ventilator, garderobe/entre eller i himling.

5. ELEKTROINSTALLASJONER
5.1 Generelt
Det elektriske anlegget er generelt skjult med unntak av fellesarealer og vegger med betong-overflate, og områder der det kreves som følge av brann og lydkrav. Her leveres åpent anlegg.

Anlegget bygges opp med individuelle målere for leiligheter og egen for fellesarealer. Sikringsskap har egen Ekomdel for modem.

Leveransen inkluderer:

- Utelysarmatur ved entredører og på balkong/terrasse.
- I entre, gang og bad leveres LED spotter innfelt i tak.

For øvrig gjelder NEK400.

Alle boenheter utstyres med en “hjemme-borte”-bryter for samlet styring av lys.

5.2 Fiberbredbånd
Leverandør er NTE Altibox. Fiberbredbånd med ett uttak i stue og eller flere hvis krav tilsier dette. Anlegget leveres klart til bruk. Grunnabonmentet på bredbånd betales av beboerne over felleskostnader. I abonnementet er det forutsatt

bindingstid i inntil 5 år. Hver enkelt beboer har anledning til å oppgradere hastighet og innhold på bredbåndpakken etter direkte avtale med leverandør.

5.3 Nøkkelsystem
Det leveres systemnøkkel som går til trapper-omskjølere, postkasse, inngangsdør, parkering og dør til egen bod.

Det leverer dørautomatikk på alle hoveddører unntatt inn til leiligheter.

Skallsikring av p-kjeller med nøkkelbryter på adgangskontroll.

6. ANDRE INSTALLASJONER
Brannvarslings- og sprinkelanlegg i henhold til forskriftskrav.

- Røykvarslere og avstillingsbryter brannvarsler i hver boenhet og næringsareal.
- Pulverapparat leveres til hver leilighet.
- Fordelingsskap for interne vannrør er i hovedsak plassert på vegg i bod eller i våtrom. Anleggene kan også være plassert i andre rom avhengig av planløsning.
- Det blir lagt opp infrastruktur for lading av EL-bil i P-kjeller (Ikke lader).

7. TILVALG
Prosjektet inneholder gode kvaliteter. Mot en prisjustering vil hver enkelt få anledning til å gjøre tilvalg innenfor et visst tidsrom i byggeprosessen. Informasjon og tilbud om dette blir sendt ved et senere tidspunkt. Det åpnes for følgende tilvalg:

- Annen type kjøkkeninnredning innenfor leverandørens utvalg
- Annen type baderomsinnredning innenfor leverandørens utvalg
- Garderobeskap og innredninger
- Annen type gulvoverflate
- Annen type flis
- Annen type innerdører innenfor leverandørens utvalg
- Ekstra kontakter
- Diverse sanitærutstyr (dusjhjørne, badekar etc.)
- Malte kontrastvegger eller andre fargevalg enn hva som er opplyst i fargepalett.
- Flere uttak for TV og fiber
- Malt listverk etter montering (ikke synlige spikerhull)

- Innfelte downlights der det er teknisk mulig øvrige steder i leiligheten enn entre/korridor og bad
- EL-bil lader kan bestilles som tilvalg for de som kjøper parkeringsplass.

Kjøper vil bli innkalt til tilvalgsmøte for gjennomgang av leveranse og bestilling av eventuelle kundetilvalg. Kostnader knyttet til kundetilvalg forfaller til betaling sammen med kjøpesummen for leiligheten og skal senest betales ved overtakelsen av leiligheten. Totalentreprenøren vil ta et påslag på alle tilvalg.

Følgende endringer tillates blant annet ikke:

- Flytting av vegger, døråpninger og vinduer
- Endringer som berører husets bærekonstruksjoner
- Flytting av sanitærutstyr og tilhørende røropplegg
- Flytting og forandring på ventilasjonsanlegget
- Alle utvendige bygningsmessige- og tekniske løsninger

8. FORBEHOLD
Alt treverk er hygroskopisk, dvs. at det har en naturlig evne til å gi fra seg eller oppta fuktighet. I trevirke i nye bygg vil det alltid forekomme bevegelser i forbindelse med naturlig uttørking og akklimatisering. Over tid vil det også forekomme bevegelser i trevirket som følge av skiftende relativ luftfuktighet som vil opptre ved ulike årstider.

Sprekkdannelser i ferdige overflater som skyldes disse naturlige egenskapene i trevirket vil ikke bli akseptert som reklamasjon. Reklamasjon på sprekker i ferdige overflater vil kun bli tatt til følge dersom det kan påvises konstruksjonsmessige feil, eller feil utførelse i byggeperioden.

I hjørner kan det oppstå sprekk og riss som følge av normal tørk og krymp av bygningsmaterialer.

Det tas forbehold om justeringer i materialvalg uten at dette forringer kvaliteten.

Det tas forbehold om at det kan bli foretatt endringer i denne leveringsbeskrivelsen som følge av endring i offentlige krav og endelige offentlige godkjenninger, samt at det pr. dato gjenstår noe prosjektering, videre bearbeiding og detaljering ved arkitekt og rådgivere.

Eventuelle endringer skal ikke i vesentlig grad endre leilighetens verdi.

Det tas forbehold om at planskisser og illustrasjoner kun er ment som et forslag, og at den endelige leveransen kan avvike fra dette. Der det er avvik mellom planskisser og leveransebeskrivelse, er det leveransebeskrivelsen som gjelder. Utstyr som er vist på tegninger for å illustrere møbleringsmuligheter osv., men som ikke er omtalt i denne beskrivelsen, er ikke inkludert i leveransen.

Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming av uteomhusareal, materialvalg og fargevalg på bygningene samt utvendige og innvendige fellesarealer.

3.1 Romskjema

ROM	GULV	INNSENDIG LETTVEGG	HIMLING
ENTRÉ	Flis 60 x 60	Gips/betong sparklet og malt klasse K2.	Gips/betong sparklet og malt klasse K3.
GANG	Parkett 3-stavs hvitlasert eik.	Gips/betong sparklet og malt klasse K2.	Gips/betong sparklet og malt klasse K3.
KJØKKEN	Parkett 3-stavs hvitlasert eik.	Gips/betong sparklet og malt klasse K2.	Gips/betong sparklet og malt klasse K3.
STUE	Parkett 3-stavs hvitlasert eik.	Gips/betong sparklet og malt klasse K2.	Gips/betong sparklet og malt klasse K3.
BAD	Flis 60x60	Flis 60x60	Gips/betong sparklet og malt klasse K3.
BAD NR 2 (Kun enkelte leiligheter)	Flis 60x60	Flis 60x60	Gips/betong sparklet og malt klasse K3.
VASKEROM (kun enkelte leiligheter)	Flis 20x20 med sokkelfliser	Gips/betong sparklet og malt klasse K2.	Gips/betong sparklet og malt klasse K3.
SOVEROM	Parkett 3-stavs hvitlasert eik.	Gips/betong sparklet og malt klasse K2.	Gips/betong sparklet og malt klasse K3.
BOD	Parkett 3-stavs hvitlasert eik.	Gips/betong sparklet og malt klasse K2.	Gips/betong sparklet og malt klasse K3.
GARDEROBEROM (Kun enkelte leiligheter)	Parkett 3-stavs hvitlasert eik.	Gips/betong sparklet og malt klasse K2.	Gips/betong sparklet og malt klasse K3.
TERRASSE/ BALKONG	Tremmegulv	Ubehandlet betonghimling / evt lydhimling der det er krav.	
TRAPPEROM	Fliser med sokkelflis.	Gips/betong sparklet og malt.	Gips/betong sparklet og malt. Eikespiler/ Spileplater i tak ved hovedinngang i 1.etg.
PARKERINGS- KJELLER	Betong	Betong	Betong/ garasje- himling der det er forskriftskrav.
FELLES AREALER UTVENDIG	Grus og asfalt.		Ubehandlet betong himling / evt lydhimling der det er krav.

ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
Led spot i himling. Avstillingsbryter brannvarsler. Porttelefon. Hjemme/borte-bryter som styrer taklys i entre/gang og takpunkt ved himling i stue/kjøkken.		Vannbåren gulvvarme.
Led spot i himling.		Vannbåren gulvvarme.
Benkebelysning. Dobbelt stikk under overskap på kjøkken. Stikk med dimmer på vegg ved tak for fremtidig oppkobling av spot-skinne.	Ett greps blandebatteri med uttrekkbar høy tut i sort utførelse.	Vannbåren gulvvarme. Se eget pkt. vedr. innredninger.
Uttak for bredbånd. Stikk med dimmer på vegg ved tak for fremtidig oppkobling av spot-skinne.		Vannbåren gulvvarme. Utgang til terrasse / balkong.
Led spot i himling. Dobbel stikkontakt. Speilbelysning. Stikkontakt for vaskemaskin og tørketrommel (gjelder ikke for de leilighetene som har eget vaskerom). Wc forberedt for spyletoalett.	Ett greps blandebatteri i blank utførelse. Square sluk i blank utførelse. Uttak for vaskemaskin (gjelder ikke for de leilighetene som har eget vaskerom).	Vannbåren gulvvarme. Dusjgarnityr i blank utførelse. Se eget pkt. vedr. innredninger.
Led spot i himling. Dobbel stikkontakt. Speilbelysning.	Ett greps blandebatteri i blank utførelse. Square sluk i blank utførelse	Vannbåren gulvvarme. Dusjgarnityr i blank utførelse. Se eget pkt. vedr. innredninger.
Taklampe i sort utførelse. Stikkontakt for vaskemaskin og tørketrommel.	Utslagsvask i blank utførelse. Uttak for vaskemaskin.. Square sluk i blank utførelse.	Vannbåren gulvvarme.
Taklampe i sort utførelse.		Ingen varmekilde. Det leveres stikkontakt for panelovn.
Taklampe i sort utførelse.		Ingen varmekilde. Det leveres stikkontakt for panelovn.
Taklampe i sort utførelse.		Ingen varmekilde.
Utelamper i sort utførelse. Dobbel stikkontakt. Trekkerør fra stue for strøm til fremtidig. utvendig solskjerming.		
Nødvendig belysning. Stikkontakter for renhold.		Viftekonvektor i laveste plan/ Åpningsbare vinduer i plan 2 og 4. Oppslagstavle / korktavle. 60x60 cm i 1.etg.
Stikkontakter for renhold.		Nødvendige sluker eller slukrenner.
Nødvendig utvending lysarmaturer på bygget og ved parkering.		

Informasjon til kjøper

Vikhammerstrand trinn 4 - sameie

Meglers oppdragsnummer
3230061

GENERELT OM PROSJEKTET
Boligprosjektet «Vikhammerstrand» er lokalisert ved gården Vikhammer Øvre i Vikhammer sentrum. Vikhammerstrand er planlagt å bestå av cirka 400 boliger og næringsareal (i første etasje mot Malvikvegen), når prosjektet er ferdigstilt.

Det samlede utbyggingsområdet består av deler av eiendommene gnr. 4 bnr. 199 med flere i Malvik kommune («Utbyggingsområdet»). Samlet tomteareal for Utbyggingsområdet er cirka 42 000 m². Utbyggingsområdet er regulert til bolig og næring. Arealet på Utbyggingsområdet kan bli justert/endret i forbindelse med utbyggingen.

Vikhammerstrand er planlagt oppført i flere byggetrinn, fordelt på de regulerte utbyggingsfeltene. Utbyggingsfeltene fremgår av reguleringskartet. Reguleringskartet fås ved henvendelse til megler.

Byggetrinn 1-3 er ferdigstilt og overlevert og består av totalt 148 leiligheter.

Byggetrinn 4 ("BT4") består av to bygg, Bygg K1 med cirka 21 leiligheter og bygg K2 med cirka 14 leiligheter, til sammen cirka 35 boenheter med tilhørende inn- og utvendige fellesarealer, et næringslokale, samt et underjordisk garasjeanlegg. Byggetrinn 4 skal bygges ut på deler av felt BFKT1 og BFKT2.

Byggetrinn 5 ("BT5") vil bestå av to bygg K3 og K4, med tilsammen cirka 35 leiligheter fordelt med cirka 21 leiligheter i bygg K3 og cirka 14 leiligheter i bygg K4 med tilhørende inn- og utvendige fellesarealer, et næringslokale og et underjordisk garasjeanlegg.

Byggetrinn 6 ("BT6") vil bestå av byggene K5 med cirka 24 leiligheter og K6 med cirka 11 leiligheter, totalt cirka 35 boenheter med tilhørende inn- og utvendige fellesarealer, et næringslokale og et underjordisk garasjeanlegg.

Arkitekt for Vikhammerstrand er Skibnes Arkitekter.

VIKHAMMERSTRAND - BYGGETRINN 4
BT4 på Vikhammerstrand ligger lengst vest på utbyggingsområdet og består av to bygg, bygg K1 og K2. Leilighetene varierer i størrelse fra 30 m² til 112 m². Totalt er det 35 boenheter. Alle de fem leilighetene i 1. etasje og tre leiligheter i 2. etasje i K1, planlegges etablert som omsorgsboliger. Disse åtte leilighetene, sammen med en tilknyttet baseleilighet, planlegges bli organisert som et borettslag, "Kompis Borettslag

Vikhammerstrand". De 27 øvrige leilighetene vil bli organisert som selveierleiligheter. I tillegg til leilighetene finnes det et næringslokale i bygg K1 hvor det planlegges utadrettet næringsvirksomhet, næringslokalet vil bli etablert som en egen næringsseksjon. Alle de 35 boenhetene + næringsseksjonen vil inngå i et overordnet eierseksjonssameie, hvor borettslaget står som eier av sine 9 seksjoner (inkludert baseleiligheten) i sameiet.

Dette salgsprospektet gjelder for de 27 selveierleilighetene i sameiet.

EIENDOMMEN
BT4 skal oppføres på del av reguleringsfelt BFKT1 og BFKT2 , gnr. 4 og bnr 199 i Malvik kommune og er planlagt fradelt som en egen grunneiendom ("Eiendommen"), med eget gnr/ bnr. Samlet tomteareal for gnr/bnr 4/199 før fradeling er cirka 12 000 m². Det tas forbehold om at deleforretningene blir godkjent, samt endelig størrelse på eiendommen(e) etter fradeling.

I tilknytning til leilighetsbyggene skal det trinnvis bygges ut et underjordisk garasjeanlegg som i omfang strekker seg under byggene K1 og K2 (BT4) og byggene K3 og K4 (BT5).

Selger vil tilrettelegge for at boligselskapene som etableres på BT4 og BT5, etter ferdigstillelse kan slås sammen til en eiendom og ett eierseksjonssameiet, når begge byggetrinnene er ferdigstilt og overlevert. En eventuell sammenslåing må håndteres og bekostes av de respektive boligselskapene. Selger forbeholder seg retten til å tinglyse en rett til sammenslåing av eiendommene. Dersom selger benytter seg av sin rett til sammenslåing av eiendommene, vil selger eventuelt bekoste og stå for gjennomføringen av sammenslåingen på vegne av boligsameie(ene). Leilighetsiere og/eller styret i Sameiet plikter å medvirke til en slik sammenslåing ved selgers innhenting av nødvendige samtykker, signaturer m.m.

SELGER
Hjemmelshaver og selger er Vikhammerstrand AS, org. nr. 922 284 806, som er et heleid datterselskap av Vikhammerstrand Holding AS, org. nr. 922 272 514, og er eid 50% av Fredensborg Bolig AS, org. nr. 919 998 296 og 50% av Sebo Boliger AS, org. nr. 915 531 764 Prosjektet gjennomføres i regi av Vikhammerstrand AS.

Selger står fritt til å overdra sine rettigheter og forpliktelser, etter nærværende avtale til annet

selskap innenfor samme konsern eller annet selskap som kontrolleres direkte eller indirekte av de som i dag kontrollerer selger. Med «overdra» menes enhver form for overdragelse. For overdragelse til andre enn de forannevnte subjekter må kjøper samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

ENTREPRENØR
Entreprenør er ikke bestemt.

AREALER OG PRISER
Arealer og priser per leilighet, samt diverse øvrig informasjon fremkommer av den til enhver tid gjeldende prisliste. Salgsprisene på solgte leiligheter kan ikke justeres etter avtaleinngåelse. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisene på usolgte leiligheter, parkeringsplasser og eventuelt boder.

Arealene er beregnet ut fra standarden NS 3940:2023, som var gjeldende fra 01.01.24.

FYRHUSET VIKHAMMERSTRAND SAMEIE
Byggetrinn 4 er planlagt organisert som ett eller flere eierseksjonssameie(r), etter eierseksjonsloven av 16. juni 2017. Leilighetene blir egne boligseksjoner. Som seksjonseier i et eierseksjonssameiet vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin boenhet. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets fellesareal.

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for Fyrhuset Vikhammerstrand Sameie. Vedtektene regulerer forholdet mellom seksjonseierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold samt fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader. Utkast kan fås ved henvendelse til megler. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse, jf. også forbehold tatt innledningsvis i utkastene til vedtekter. Kjøper plikter å rette seg etter vedtektene.

Sameiets årsmøte beslutter om det skal utarbeides husordens-/trivselsregler for sameierne.

PARKERINGSPLASSER OG BODER
Parkeringsplassene planlegges seksjonert som en eller flere næringsseksjoner, organisert som ett eller flere tingsrettslige sameier (realsameie).

Garasjeanlegget er planlagt å bestå av parkeringsplasser, boder, sykkelparkeringsplasser, tri-sykler, tekniske rom m.m.

Kjøpere som skal ha rettighet til parkeringsplass i garasjeanlegget får rettigheten sikret ved at den enkelte matrikkel eller seksjon får tinglyst ideelle eierandeler i realsameiet.

Det følger ikke med parkeringsplass til leilighetene. Det er begrenset tilgang på parkeringsplasser. Parkeringsplass kan kjøpes til fastpris, se prisliste.

Det vil være mulig å bestille ladestasjon til elbil som tilvalg. Det vil kunne være begrensninger på antall ladepunkter og kapasitet som kan leveres. Alternativt kan det bli levert et fleksibelt ladesystem som fordeler tilgjengelig effekt slik at flere kan få lademulighet.

Det er etter offentlig krav tilrettelagt for parkering for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne i garasjeanlegget. Eventuelle kjøpere av parkeringsplasser som får tildelt slik tilrettelagt parkeringsplass, uten dokumentert behov, må i henhold til vedtektene akseptere at styret pålegger vedkommende å bytte plass, dersom det kommer beboere med nedsatt funksjonsevne som kan dokumentere behov for HC-plass og som eier en annen parkeringsplass.

Det følger med én eller to boder til hver leilighet enten i leiligheten, i garasjekjeller eller både i leiligheten og i kjeller. Antall boder og størrelsen på boden(e) vil avhenge av størrelsen på leiligheten og om det er innvendig bod i leiligheten eller ikke. Leiligheter som er over 50 m2 BRA-i har krav på til sammen min. 5,0 m2 bodareal (arealet kan fordeles på to boder). Leiligheter under 50 m2 BRA-i har krav på min. 2,5 m2 bodareal enten i leiligheten eller i kjeller.

Hver boligseksjon som får tildelt bod i kjeller vil få en vedtektsfestet rett til bod gjennom sameiets vedtekter. En bruksrettsplan som viser fordeling av boder vil følge som vedlegg til vedtektene.

Selger står fritt til å fordele parkeringsplasser og boder i forbindelse med overtakelsen.

Selger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder ved utleie eller salg til andre enn beboere på Utbyggingsområdet.

Overskjøting av ideell andel i realsameiet er planlagt å finne sted når hele byggetrinn 4 og 5 inklusive parkeringsplasser og boder er ferdigstilt. Andel i garasjeanlegg anses som overtatt når parkeringsplass er ferdigstilt og tatt i bruk, selv om hjemmel ikke er overført. Selger har rett til å viderefakturere eventuelle påløpte driftskostnader, eiendomsskatt, kommunale avgifter og liknende til realsameiet (garasjesameiet) inntil hjemmel er overført.

Garasjeanlegget er ikke ferdig prosjektert. Selger tar derfor forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, herunder endring av antall parkeringsplasser, boder, sykkelparkeringsplasser og tri-sykler m.m. samt plassering og utforming av disse.

FELLES UTOMHUSAREALER OG MARKTERRASSER
Utomhusarealer vil være fellesareal for Fyrhuset Vikhammerstrand Sameie. Markterrasser og balkonger blir del av seksjon. Det vil bli tinglyst gjensidig bruksrett til felles utomhusarealer mellom boligselskapene som etableres på BT4 og BT5. En foreløpig utomhusplan er inntatt i prospektet.

PLIKTIG MEDLEMSKAP I VIKHAMMERSTRAND VELFORENING
Infrastrukturarealer (veier, VA grøfter o.l.), grøntområder m.m. på utbyggingsområdet, skal være til felles bruk for seksjonseierne og boligselskapene som etableres. Vikhammerstrand Velforening vil ha eget styre, budsjett og vedtekter. Kostnader til drift, vedlikehold m.m. av arealene vil bli belastet via sameiernes felleskostnader.

Utbygger forbeholder seg retten til å avvente overskjøting/eierskap til Vikhammerstrand Velforening inntil hele utbyggingsområdet er ferdigstilt og/eller alle boligsameier /boligselskaper er ferdigstilt og overlevert. Dersom arealene er ferdigstilt og tatt i bruk anses arealene som overtatt selv om hjemmel/eierskap ikke er overført/registrert. Selger har rett til å viderefakturere eventuelle påløpte driftskostnader, eiendomsskatt og evt kommunale avgifter til Vikhammerstrand Velforening, eller fremtidige sameiere/medlemmer i Vikhammerstrand Velforening, inntil hjemmel/eierskap blir overført/registrert.

Vikhammerstrand Velforening er registrert i foretaksregistret og har fått org. nr. 930 757 128.

FELLES BILDELINGSTJENESTE
Det kan bli etablert felles bildelingstjeneste/delebil ordning i garasjeanlegget, hvor enkelte parkeringsplasser avsettes til dette formålet. Det vil ved etablering av en slik tjeneste kunne tilkomme et fast gebyr oppad til kr 99 per leilighet per måned for tilgang til delebilordning. Kostnader knyttet til bruk av tjenesten vil belastes den enkelte bruker. Selger vil eventuelt inngå avtale med leverandør på vegne av sameiet. Beslutning om bildelingstjenester er ikke vedtatt og besluttes senere i forbindelse med detaljprosjekteringen.

LEIE TIL EIE
Selger har et konsept som heter Leie til eie. Dette gir boligkjøpere mulighet for å leie sin bolig i

inntil tre år med kjøpsrett, men ikke plikt i denne perioden. Det vil bli tilbudt et begrenset antall leiligheter med Leie til eie-kontrakt i prosjektet. Kontakt megler for ytterligere informasjon om Leie til eie konseptet.

FORBEHOLD KNYTTET TIL ORGANISERINGEN
Selger forbeholder seg retten til å beslutte endelig organisering for byggetrinn 4, herunder antall seksjoner/andeler, type seksjoner (næring eller bolig), type boligorganisering (eierseksjons-sameie eller borettslag), organisering av utomhusarealer, antall sameier/borettslag, avgrensning og størrelse på sameier/borettslag m.m.

Videre forbeholder selger seg retten til å beslutte endelig organisering av garasje- og bodanlegget, herunder foreta oppdeling av garasje- og bodanlegget som egen eller flere eiendommer, etablering av tinglyste tilleggsdeler til seksjonene fremfor realsameie eller vedtektsfestede bruksretter m.m.

Selger forbeholder seg retten til å gjennomføre byggetrinn 4 i flere byggetrinn, endre rekkefølgen på byggetrinnene på Utbyggingsområdet, foreta grensejusteringer, fradelinger/sammenføyninger el.l. av eiendommene.

BYGGETID – ANTATT TIDSPUNKT FOR OVERTAKELSE
Rammetillatelse er mottatt. Selger tar sikte på fysisk oppstart av grunnarbeider for BT4 i løpet av 4. kvartal 2025. Byggetiden er forventet å være cirka 22 til 26 måneder fra fysisk oppstart av grunnarbeider.

En senere igangsetting og/eller en lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse. Ferdigstillelse av utomhusområder tilknyttet byggene vil kunne bli utført etter overtakelse, blant annet avhengig av årstiden.

Etter at selgers forbehold er bortfalt skal selger skriftlig meddele til kjøper dagmulksbelagt ferdigstillesesdato. Selger kan kreve overtakelse inntil fem måneder før den opprinnelige ferdigstillesesdatoen. Selger skal i så fall skriftlig varsle kjøper om ny ferdigstillesesdato senest fire uker før en eventuell ny dagmulksbelagt ferdigstillesesdato. Ved forsinkelse beregnes det dagmulkt fra den nye ferdigstillesesdatoen. Det eksakte tidspunktet (klokkeslett og oppmøtested) for overleveringen skal gis med minst 14 kalenderdagers varsel, dersom dette ikke er varslet på et tidligere tidspunkt.

GENERELLE FORBEHOLD KNYTTET TIL PROSJEKTETS GJENNOMFØRING
Selger tar forbehold om igangsettingstillatelse for BT4, herunder at tillatelsene blir gitt uten

vilkår eller krav om endringer av vesentlig betydning for prosjektet og de enkelte leilighetene.

Selger tar forbehold om 60 % solgte leiligheter iht. totalverdi i prislisten for BT4 (K1 og K2), og åpning av byggelån.

Selger tar forbehold om tilfredsstillende kontrakt med entreprenør. Selger tar forbehold om at selgers styre beslutter byggestart for BT4.

Selger må for BT4 senest innen 1. februar 2027 gi skriftlig underretning til kjøper dersom ovennevnte forbehold påberopes og kjøpekontrakten kanselleres.

Selger tar for øvrig forbehold i prosjektperioden om kansellering av kjøpekontrakten dersom uforutsette forhold hindrer at prosjektet blir gjennomført, eller resulterer i at prosjektet ikke blir regningssvarende å gjennomføre.

Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggkre/sølvkre kan forekomme i leiligheten, og tar ikke ansvar for dette.

Ved kansellering av kjøpekontrakten, vil kjøper få alle eventuelle innbetalte beløp tilbakebetalt med tillegg av påløpte renter på meglers klientkonto. Ut over dette har partene ingen krav mot hverandre.

Når det gjelder forbehold knyttet til selve gjennomføringen av prosjektet (kvaliteter, utforming m.m.), vises det til leveransebeskrivelsen i prospektet.

BETALINGSPLAN
Kjøpesum og kjøpsomkostninger samt eventuelle tilvalg og endringer innbetales til megler senest 7 virkedager før overtakelse.

Forsinkes betaling med mer enn 30 dager for avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningsalg. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers eventuelle innbetalinger, herunder også for renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

OMKOSTNINGER
Omkostninger kommer i tillegg til kjøpesummen, og består av følgende:

Dokumentavgift til staten,		
2,5% av ideell andel tomteverdi	kr	
Tinglygingsgebyr for skjøte	kr	545
Eventuelt gebyr for tinglysning av pant/heftelse	kr	545
Etableringsgebyr sameie, realsameier	kr	10 000

Oppstartskapital “Fyrhuset Vikhammerstrand Sameie” (kr 150 per kvm BRA-i)	kr
Sum omkostninger	kr

Det tas forbehold om endringer av satsene for offentlige avgifter og gebyrer i tiden frem til over-skjøting, samt endring av beregningsgrunnlaget for dokumentavgift.

Ved kjøp av leilighet som ikke er tatt i bruk betales det dokumentavgift 2,5% av tomtens salgsverdi ved overskjøting av tomt til sameiet. Dokument-avgiften for andel tomteverdi er beregnet til kr 2 755 per kvm BRA-i. Omkostninger for den enkelte leilighet fremkommer av prislisten.

Tinglysingsdommeren avgjør om dokumentavgifts-grunnlaget aksepteres og dersom grunnlaget skulle bli endret vil en ev. reduksjon/økning være selgers ansvar og risiko.

Selger krever et etableringsgebyr som dekker inn kostnader til fradeling, seksjonering og etablering av sameiet, realsameie, eiendomsdannelse m.v.

All tinglysning av dokumenter på leiligheten skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må kjøper overlevere til megler i undertegnet og tinglysingsklar stand. Dersom pantedokumentet ikke er kommet megler i hende tidsnok til over-takelsen, anses kjøpers betaling ikke for å være befriende. Dette vil påvirke kjøpers rett til å overta boligen.

OPPSTARTSKAPITAL

Som en del av omkostningene krever megler inn et beløp på kr 150 per kvm BRA-i som inngår som oppstartskapital til sameiet.

GARANTI ETTER BUOFL. § 12

Det stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtakelse, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelse, jf. buofl. § 12. Det stilles ikke garanti dersom kjøper er å anse som profesjonell part / næringsdrivende.

Det er tatt forbehold om blant annet igangsettings-tillatelse, antall solgte leiligheter og åpning av byggelån, og det er da tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbeholdene er bortfalt, jf. buofl. § 12 annet ledd. Det samme gjelder dersom kjøper har tatt forbehold med tilsvarende virkning. Garanti skal uansett stilles før fysisk oppstart av grunnarbeider. Dersom selger ønsker å få utbetalt beløp innbetalt av kjøper før hjemmels-overføring stilles det garanti etter buofl. § 47 for utbetalingen.

FELLESKOSTNADER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET

Felleskostnader består av drifts- og vedlikeholds-kostnader for sameiet, og vil avhenge av hvilke tjenester eierseksjonssameiet ønsker utført. Stipulerte felleskostnader for hver enkelt leilighet fremkommer av prislisten.

DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSKOSTNADER

Drifts- og vedlikeholdskostnadene vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført. Månedlige drifts- og vedlikeholdskostnader for Fyrhuset Vikhammerstrand Sameie det første driftsåret fremgår av vedlagte budsjett og pris-liste, hvor blant annet forbruk av vann og avløp, forsikring på byggene, vedlikehold og drift av sameiets fellesarealer, vaktmester, forretnings-førsel, snømåking, styrehonorar, renhold, drift av bod i garasjeanlegg og strøm på fellesarealer er inkludert. Kostnadene fordeles etter areal (BRA-i). Drifts- og vedlikeholdskostnader for Velforeningen er inkludert i stipulerte kostnader over.

Kostnader til oppvarming og varmt tappevann kommer som tillegg til felleskostnadene og faktureres A konto, innbetaling til sameie med ca kr 9 per kvm BRA-i per måned.

Videre kommer kostnader til digital-TV/bredbånd i tillegg til felleskostnadene. Kostnaden er stipulert til kr 499 per måned for grunnpakke. I tillegg kommer drifts- og vedlikeholdskostnader for garasjeanlegget for de som kjøper parkerings-plass. Kostnaden er stipulert til cirka kr 150 per måned per parkeringsplass for det første drifts-året. Kostnadene betales av de som disponerer parkeringsplass i garasjeanlegget. Strømkostnader for lading av elbil inklusive eventuelle abonnements-kostnader belastes den enkelte bruker i henhold til forbruk.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte kostnader, da dette er basert på erfaringstall. Det understrekes at flere faktorer påvirker størrelsen på felleskostnaden, bl.a. endringer i lønns-, pris- og avgiftsnivå på de faste tjenester og produkter som sameiet enten må ha, eller selv velger å inngå avtaler med. De faktiske kostnadene kan derfor avvike fra anslagene angitt over.

Styret i sameie(ene) har ansvar for og plikt til å tilpasse de månedlige felleskostnadene til de reelle utgifter. Styret har også ansvar for at sameiet til enhver tid har en sunn økonomi.

Selger garanterer for betaling av fellesutgifter for alle usolgte leiligheter og parkeringsplasser helt frem til alle er solgt og overtatt av ny eier.

Selger har engasjert TOBB som forretningsfører for sameiet. Kostnader for dette er medtatt i

budsjettet. Forretningsfører vil innkalle seksjons-eierne i sameiet til ekstraordinært årsmøte med blant annet valg av nytt styre før leilighetene er ferdigstilt/overtatt. Kostnader knyttet til konstituerende møte belastes sameiet.

Selger forbeholder seg retten til før overlevering å inngå nødvendige driftsavtaler med bindingstid på vegne av sameiet, herunder driftsavtale med energileverandør, avtale om levering av signaler til internett til alle boligene, vaktmestertjenester for sameiets fellesarealer, drift- og vedlikehold av heis, ventilasjonsanlegg og garasjeporter, avtale om bygningsforsikring, forretningsføreravtale (fakturering og inndriving av felleskostnader, bistand med årsregnskap, likningsrapportering mv), driftsavtale for avfallsanlegg, samt andre nødvendige drifts- og serviceavtaler for felles installasjoner. Ovennevnte dekkes gjennom drifts- og vedlikeholdskostnadene.

I forbindelse med innflytting vil selger sørge for tilstrekkelig med avfallscontainere. Kostnader forbundet med dette vil bli belastet sameiet.

Budsjett og vedtekter følger som vedlegg til kjøpekontrakten. Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med utkast til budsjett og vedtekter. Budsjett og vedtekter utleveres på forespørsel, kontakt megler.

KOMMUNALE AVGIFTER OG EIENDOMSSKATT

I tillegg til forbruk av vann og avløp som faktureres via felleskostnadene, vil Malvik kommune fakturere seksjonseier direkte for gebyrer knyttet til vann og avløp (fastledd). Innherred Renovasjon fakturerer seksjonseier direkte for gebyrer knyttet til renovasjon.

Fastledd vann og avløp faktureres fra 01. juli 2025 med kr 4816,20 (vann) og kr 3386,52 (avløp), fordelt over tre terminer.

Renovasjonsgebyr faktureres med kr 5369 per år, fordelt over tre terminer.

Malvik kommune har innført eiendomsskatt på boliger. Eiendomsskatten inngår i de kommunale eiendomsavgiftene, og faktureres den enkelte seksjonseier direkte gjennom tre terminer. Fakturering av eiendomsskatt starter først kalenderåret etter ferdigstillelse.

For mer informasjon knyttet til de kommunale avgiftene, eiendomsskattegrunnlag m.m. henvises det til kommunens egne hjemmesider.

ADGANG TIL UTLEIE

Eier har full råderett over boligen, og kan fritt leie ut hele eller deler av denne iht. eierseksjonsloven og vedtektene.

SALGSBETINGELSER

Kjøpet reguleres av buofl. i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier ihht. buofl. § 12. I tilfeller hvor kjøper er profesjonell ihht. buofl., dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller etter buofl. med fravikelser.

Prosjektets standard kjøpekontrakter skal legges til grunn for avtale med forbruker. Kjøpekontrakt må gjennomgåås av kjøper før inngivelse av bud.

Selger/megler forbeholder seg retten til å kunne foreta kredittvurdering av budgivere/kjøpere.

TILVALG OG ENDRINGER

Prosjektet og dets priser er basert på at ut-byggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tilvalg og endringer kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles. Les mer om tilvalg i leveransebeskrivelsen.

Tilvalg og endringer avtales direkte mellom kjøper og entreprenør. Fakturering av eventuelle tilvalg og endringer skjer etter at tilvalgsprosessen er avsluttet, og skal være innbetalt til megler før overtakelse. Entreprenør kan kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av tilvalg og endringer.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngis bud etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper oppfordres i så fall til å ta forbehold i budet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg eller endringer som kjøper forutsetter skal være mulig å få utført.

EIENDOMSMEGLER

Nylander & Partners, org.nr.: 990 732 809
Adresse: Gryta 2B, 7010 Trondheim

Ansvarlig megler:
Martin Bjerkaker
Eiendomsmegler
952 24 393
martin.bjerkaker@nylanderpartners.no

Silje Skog
Eiendomsmegler
Tlf.908 85 424
silje.skog@nylanderpartners.no

Mats Solstrand
Eiendomsmegler
Tlf. 952 23 266
mats.solstrand@nylanderpartners.no

Meglers vederlag utgjør kr 37 800 eks. mva. per enhet, inkl provisjon, digital samhandling, tilret-teleggings- og oppgjørsgebyr. Utlegg dekkes av selger og består bl.a. av innhenting av op-plysninger fra kommune/ offentlige instanser, markedsføring, tinglysingskostnader, pantattester, tinglyste servitutter/erklæringer, oppgjør m.m.

MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOM-FØRINGEN AV EN TRANSAKSJON, TILTAK MOT HVITVASKING M.M.
Iht. hvitvaskingsloven av 1. juni 2018 om hvitvasking og terrorfinansiering er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdrags-giver og kjøper. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon kan megler ikke etablere kundeforhold. Er det mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136 A kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre.

Kjøper plikter før overtakelsen å fylle ut et opp-lysningsskjema som inneholder en innbetalings-plan for transaksjonen. Dersom oppgitt inn-betalingsplan blir endret, plikter kjøper å gi Nylander & Partners skriftlig melding om dette før overtakelsen.

Kjøper oppfordres til å innbetale den del av kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

FORBRUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV BUD
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Megler har utarbeidet et eget kjøpetilbudsskjema for prosjektet som skal benyttes ved inngivelse av bud, eventuelt kan bud inngis elektronisk via registrering i meglerforetakets kundeweb. Kontakt megler for å få tilsendt link til elektronisk budregistrering.

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

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. For bolig uten budgiving gis Nylander & Partners rett til å akseptere bindende kjøpsbekreftelser i henhold til prisliste. Dette betyr at kjøper ikke kan trekke tilbake sin bindende kjøpsbekreftelse etter at denne har kommet til

meglers kunnskap.

For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

AVTALEMESSIGE FORHOLD
Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpetilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere seksjoner til samme kjøper. Eierseksjonsloven gir ikke anledning til at mer enn to seksjoner overskjøtes til samme juridiske person.

AVBESTILLINGER
Kjøper har avbestillingsrett etter buofl. § 52 etter at bindende avtale er inngått gjennom bud og budaksept. Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av buofl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper gjøres oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpe-kontraktens inngåelse. Kontakt gjerne megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet.

FORHOLDET TIL ENDELIGE OFFENTLIGE PLANER
Eiendommen omfattes av reguleringsplan «områderegulering for Vikhammer sentrum» vedtatt 27.05.2019. Eiendommen omfattes videre av detaljreguleringsplan for Vikhammer Øvre, vedtatt 02.09.2019, med tilhørende regulerings-bestemmelser «detaljregulering av Vikhammer Øvre plan-ID 201506», sist revidert 11.12.2024. BT4 er regulert til bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, grønnstruktur og hensynssoner. Kopi av reguleringsplan kan fås utlevert hos megler, og vil også være vedlegg til kontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Eiendommer som grenser til prosjektet planlegges også utbyg-d. Konferer megler for nærmere informasjon.

VANN OG AVLØP
Vann og avløp er offentlig tilknyttet. Eventuelt privat vann- og avløpsnett mellom det offentlige tilknytningspunktet og frem til bygningskroppen skal driftes og vedlikeholdes i fellesskap av de sameiene/boligselskapene som er tilknyttet dette.

TINGLYSTE FORPLIKTELSE OG RETTIGHETER
Megler har innhentet tinglyste heftelser på eiendommen gnr. 4 bnr. 199 i Trondheim kommune. Heftelser som vil følge eiendommen ved overskjøting er:

1828/900100-1/66,08.04.1828
UTSKIFTING
av utmark
OVERFØRT FRA: KNR:5031 GNR:4 BNR:195
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1866/990008-1/66, 21.04.1866
UTSKIFTING
OVERFØRT FRA: KNR:5031 GNR:4 BNR:195
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1876/990016-1/66, 05.09.1876
SKJØNN
Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB
OVERFØRT FRA: KNR:5031 GNR:4 BNR:195
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1901/900053-1/66, 24.09.1901
BESTEMMELSE OM VANNRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR:5031 GNR:4 BNR:3
Bestemmelse om vannledning
OVERFØRT FRA: KNR:5031 GNR:4 BNR:195
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1915/900151-1/66, 11.05.1915
BESTEMMELSE OM VANNRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR:5031 GNR:4 BNR:4
Bestemmelse om båt/bryggeplass
OVERFØRT FRA: KNR:5031 GNR:4 BNR:195
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1915/900152-1/66, 11.05.1915
BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR:5031 GNR:4 BNR:5
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om båt/bryggeplass
OVERFØRT FRA: KNR:5031 GNR:4 BNR:195
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1918/900154-1/66, 28.05.1918
BESTEMMELSE OM VANNRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR:5031 GNR:4 BNR:8
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om båt/bryggeplass
OVERFØRT FRA: KNR:5031 GNR:4 BNR:195
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1918/900155-1/66, 09.07.1918
BESTEMMELSE OM VANNRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR:5031 GNR:4 BNR:9
Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om veg
OVERFØRT FRA: KNR:5031 GNR:4 BNR:195
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1921/900230-1/66, 22.11.1921
SKJØNN
Elektriske kraftlinjer
OVERFØRT FRA: KNR:5031 GNR:4 BNR:195
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1923/900136-1/66, 10.07.1923
BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR:5031 GNR:4 BNR:11
BESTEMMELSE OM NAUSTPLOSS
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: KNR:5031 GNR:4 BNR:195
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1924/900108-1/66, 25.03.1924
BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR:5031 GNR:4 BNR:12
BESTEMMELSE OM NAUSTPLOSS
OVERFØRT FRA: KNR:5031 GNR:4 BNR:195
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1925/900186-1/66, 23.06.1925
ERKLÆRING/AVTALE
om felles brønn og vannledning med bnr. 10 og 12
OVERFØRT FRA: KNR:5031 GNR:4 BNR:195
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1932/900198-1/66, 13.05.1932
BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR:5031 GNR:2 BNR:44
OVERFØRT FRA: KNR:5031 GNR:4 BNR:195
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1933/900218-1/66, 29.08.1933
BEST. OM BÅT/BRYGGEPLASS
RETTIGHETSHAVER: KNR:5031 GNR:4 BNR:13
OVERFØRT FRA: KNR:5031 GNR:4 BNR:195
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1935/900231-1/66, 03.07.1935
ELEKTRISKE KRAFTLINJER
OVERFØRT FRA: KNR:5031 GNR:4 BNR:195
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1937/1238-1/66, 29.04.1937
BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR:5031 GNR:4 BNR:15
OVERFØRT FRA: KNR:5031 GNR:4 BNR:195
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1938/3983-1/66, 09.12.1938
BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR:5031 GNR:4 BNR:17
Bestemmelse om båt/bryggeplass
OVERFØRT FRA: KNR:5031 GNR:4 BNR:195
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1940/1716-1/66, 06.08.1940
BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR:5031 GNR:4 BNR:19
Bestemmelse om båt/bryggeplass
OVERFØRT FRA: KNR:5031 GNR:4 BNR:195
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1941/226-1/66, 28.01.1941
BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR:5031 GNR:4 BNR:21
Bestemmelse om båt/bryggeplass

Bestemmelse om vannrett
OVERFØRT FRA: KNR:5031 GNR:4 BNR:195
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1941/605-1/66, 10.03.1941
BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR:5031 GNR:4 BNR:24
Bestemmelse om båt/bryggeplass
OVERFØRT FRA: KNR:5031 GNR:4 BNR:195
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1941/3340-1/66, 27.11.1941
BEST. OM BÅT/BRYGGEPLASS
RETTIGHETSHAVER: KNR:5031 GNR:4 BNR:27
OVERFØRT FRA: KNR:5031 GNR:4 BNR:195
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1944/1317-1/66, 26.05.1944
ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/
grøfter m.v.
OVERFØRT FRA: KNR:5031 GNR:4 BNR:195
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1946/158-1/66, 01.02.1946
BESTEMMELSE OM VEG
Vegvesenets betingelser vedtatt
OVERFØRT FRA: KNR:5031 GNR:4 BNR:195
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1948/3893-1/66, 03.08.1948
BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR:5031 GNR:4 BNR:37
OVERFØRT FRA: KNR:5031 GNR:4 BNR:195
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1949/3658-1/66, 05.07.1949
BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR:5031 GNR:4 BNR:42
Bestemmelse om båt/bryggeplass
OVERFØRT FRA: KNR:5031 GNR:4 BNR:195
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1950/300-1/66, 20.01.1950
BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR:5031 GNR:4 BNR:44
OVERFØRT FRA: KNR:5031 GNR:4 BNR:195
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1950/2542-1/66, 08.05.1950
BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR:5031 GNR:4 BNR:45
OVERFØRT FRA: KNR:5031 GNR:4 BNR:195
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1951/4174-1/66, 04.07.1951
BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
RETTIGHETSHAVER: VIKHAMMER VANNVERK
OVERFØRT FRA: KNR:5031 GNR:4 BNR:195
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1951/6494-1/66, 26.10.1951
BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR:5031 GNR:5 BNR:15
OVERFØRT FRA: KNR:5031 GNR:4 BNR:195
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1953/5584-1/66, 18.08.1953
BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR:5031 GNR:4 BNR:52
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: KNR:5031 GNR:4 BNR:195
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1953/5585-1/66, 18.08.1953
BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR:5031 GNR:4 BNR:45
OVERFØRT FRA: KNR:5031 GNR:4 BNR:195
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1954/330-2/66,15.01.1954
BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR:5031 GNR:4 BNR:54
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: KNR:5031 GNR:4 BNR:195
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1960/281-2/66, 30.01.1960
BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR:5031 GNR:4 BNR:34
Bestemmelse om båt/bryggeplass
OVERFØRT FRA: KNR:5031 GNR:4 BNR:195
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1963/1030-1/66, 20.03.1963
ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger /stolper/ka-
bler/grøfter m.v.
OVERFØRT FRA: KNR:5031 GNR:4 BNR:195
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1964/2744-1/66, 17.09.1964
ERKLÆRING/AVTALE
Elektriske kraftlinjer
OVERFØRT FRA: KNR:5031 GNR:4 BNR:195
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1965/1420-1/66, 04.06.1965
ERKLÆRING/AVTALE
BEST. OM GRUNN TIL VEG/ VEDLIKEHOLD
OVERFØRT FRA: KNR:5031 GNR:4 BNR:195
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1969/424-2/66, 05.02.1969
BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR:5031 GNR:4 BNR:90
OVERFØRT FRA: KNR:5031 GNR:4 BNR:195
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1971/4410-1/66, 06.12.1971
BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR:5031 GNR:2 BNR:45
RETTIGHETSHAVER: KNR:5031 GNR:2 BNR:56
OVERFØRT FRA: KNR:5031 GNR:4 BNR:195

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1978/1424-1/66, 03.04.1978
ERKLÆRING/AVTALE
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
ledninger m.m.
OVERFØRT FRA: KNR:5031 GNR:4 BNR:195
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1978/5998-1/66, 30.11.1978
ERKLÆRING/AVTALE
BEST. OM GRUNN TIL VEG/ VEDLIKEHOLD
OVERFØRT FRA: KNR:5031 GNR:4 BNR:195
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1979/3490-1/66, 05.07.1979
ERKLÆRING/AVTALE
BYGGEFORBUD PÅ NÆRMERE ANGITT AVSTAND.
OVERFØRT FRA: KNR:5031 GNR:4 BNR:195
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1981/5265-1/66, 24.09.1981
BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER:
KNR:1663 GNR:2 BNR:54 SNR:2
RETTIGHETSHAVER:
KNR:1663 GNR:2 BNR:54 SNR:4
RETTIGHETSHAVER:
KNR:1663 GNR:2 BNR:54 SNR:5
RETTIGHETSHAVER:
KNR:5031 GNR:2 BNR:54 SNR:1
RETTIGHETSHAVER:
KNR:5031 GNR:2 BNR:54 SNR:3
OVERFØRT FRA: KNR:5031 GNR:4 BNR:195
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1982/3449-2/66, 12.07.1982
BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR:5031 GNR:4 BNR:112
OVERFØRT FRA: KNR:5031 GNR:4 BNR:195
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1983/1014-1/66, 23.02.1983
ERKLÆRING/AVTALE
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
ledninger m.m.
OVERFØRT FRA: KNR:5031 GNR:4 BNR:195
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1983/7649-1/66, 22.12.1983
BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR:5031 GNR:4 BNR:111
OVERFØRT FRA: KNR:5031 GNR:4 BNR:195
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1984/2334-1/66, 30.04.1984
ERKLÆRING/AVTALE
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
ledninger m.m.
OVERFØRT FRA: KNR:5031 GNR:4 BNR:195
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1984/4316-1/66, 19.07.1984
BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR:5031 GNR:2 BNR:14
OVERFØRT FRA: KNR:5031 GNR:4 BNR:195
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1984/4317-1/66, 19.07.1984
BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR:5031 GNR:2 BNR:36
OVERFØRT FRA: KNR:5031 GNR:4 BNR:195
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1984/4318-1/66, 19.07.1984
BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR:5031 GNR:2 BNR:53
OVERFØRT FRA: KNR:5031 GNR:4 BNR:195
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1984/6736-1/66, 12.10.1984
BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR:5031 GNR:4 BNR:117
OVERFØRT FRA: KNR:5031 GNR:4 BNR:195
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1987/1325-1/66, 06.03.1987
BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR:5031 GNR:4 BNR:129
OVERFØRT FRA: KNR:5031 GNR:4 BNR:195
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1987/1916-1/66, 07.04.1987
ERKLÆRING/AVTALE
KJØPEKONTRAKT TIL AVTALT PRIS M DIV BEST
RETTIGHETSHAVER: RØNNING NILS
RETTIGHETSHAVER: WALSTADSV E FRODE
OVERFØRT FRA: KNR:5031 GNR:4 BNR:195
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1989/4677-1/66, 24.07.1989
ERKLÆRING/AVTALE
BYGGEFORBUD PÅ NÆRMERE ANGITT
AVSTAND.
OVERFØRT FRA: KNR:5031 GNR:4 BNR:195
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1989/6976-1/66, 01.11.1989
BEST OM GARASJE/PARKERING
RETTIGHETSHAVER: KNR:5031 GNR:4 BNR:111
OVERFØRT FRA: KNR:5031 GNR:4 BNR:195
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1994/5047-1/66, 16.08.1994
ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR:5031 GNR:4 BNR:173
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vannrett
OVERFØRT FRA: KNR:5031 GNR:4 BNR:195
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1994/6887-2/66,10.11.1994
BEST. OM ADKOMSTRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR:5031 GNR:4 BNR:185
OVERFØRT FRA: KNR:5031 GNR:4 BNR:195
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2004/6793-1/66, 20.12.2004
BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR:5031 GNR:4 BNR:35
RETTIGHETSHAVER: KNR:5031 GNR:4 BNR:36
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: KNR:5031 GNR:4 BNR:195
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2011/328763-2/200, 02.05.2011
ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR:5031 GNR:4 BNR:37
RETTIGHETSHAVER: KNR:5031 GNR:5 BNR:1
RETTIGHETSHAVER: KNR:5031 GNR:5 BNR:15
RETTIGHETSHAVER: KNR:5031 GNR:5 BNR:147
Bruksrett til undergang
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: KNR:5031 GNR:4 BNR:195
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/77582-1/200, 25.01.2017
BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR:5031 GNR:4 BNR:38
OVERFØRT FRA: KNR:5031 GNR:4 BNR:195
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/1073854-1/200, 27.07.2018
ELEKTRISKE KRAFTLINJER
RETTIGHETSHAVER: TENSIO TS AS
ORG.NR: 978 631 029
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
OVERFØRT FRA: KNR:5031 GNR:4 BNR:195
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Følgende erklæringer/servitutter er planlagt
tinglyst på eiendommen:
Servitutter vedrørende tekniske anlegg og infra-
struktur, samt andre nødvendige erklæringer i
forbindelse med utbygging.

I tillegg kan selger tinglyse ytterligere
erklæringer/ servitutter/heftelser mellom kjøps-
tidspunktet og ferdigstillelse av byggetrinn 4
og kommende byggetrinn, herunder knyttet til
adkomstretter, rør, ledninger og lignende som er
nødvendig for gjennomføringen av prosjektet,
bestemmelser som vedrører sameier/realsameier,
naboforhold eller lignende, drift og vedlikehold
m.m. av fellesarealer, forhold pålagt av offentlig
myndighet knyttet til prosjektet og byggetrinn 4
og kommende byggetrinn, samt erklæringer/
servitutter knyttet til utbyggingsavtale for
Utbyggingssområdet med Malvik kommune.
Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve pris-
avslag/erstatning for tinglysning av denne type
erklæringer/servitutter.

Seksjonene vil ved overtakelse være fri for pante-
heftelser.

Den manuelle grunnboken har dokumenter som
antas kun å ha historisk betydning, eller som er
tinglyst vedrørende matrikkelenhetens grenser
og areal. For servitutter eldre enn fradelingsdato
og eventuelle arealoverføringer som kan ha
betydning for denne matrikkelenhet henvises til
hovedbruket/avgivereieiendommen.

UTBYGGINGSAVTALE
Utbygger har inngått utbyggingsavtale med
Malvik kommune. Denne sikrer at utbyggingen
skjer i henhold til kommunens intensjoner og en
helhetlig utvikling av området med tilhørende
infrastruktur.

FORSIKRING
Eiendommen vil bli fullverdiforsikret og vil av
selgeren bli holdt tilsvarende forsikret frem til
overtakelsen, jfr. buoffl. § 13 siste ledd. Forsikringen
gjelder også materialer som er tilført eiendommen.
Selgeren vil for sameiets regning besørge bygnings-
forsikring (skadeforsikring) fra og med første
overtakelse. Kjøperen må selv sørge for forsikring
av eget innbo og løsøre.

**FERDIGATTEST ELLER MIDLERTIDIG
BRUKSTILLATELSE**
Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdig-
attest eller midlertidig brukstillatelse før over-
takelse. Manglende ferdigattest er ikke til hinder
for overtakelse dersom de gjenstående arbeidene
er av en slik karakter, for eksempel knyttet til
ferdigstillelse av utomhusarbeider, at kommunen
utsteder midlertidig brukstillatelse. I midlertidig
brukstillatelse vil det fremgå hvilke arbeider som
gjenstår og en frist for ferdigstillelse.

For overtakelse som gjennomføres i vinterhalvåret
må det påregnes utstedelse av midlertidig bruks-
tillatelse og ikke ferdigattest ettersom søknads-
pliktige utomhusarbeider ikke kan gjennomføres
for klimatiske forhold gjør det mulig.

Ved større og trinnvise utbygginger må det
påregnes at ferdigattest ikke foreligger før hele
utbyggingsområdet er ferdigstilt.

Det gjøres oppmerksom på at det i følge plan- og
bygningssloven § 21-10 og byggesaksforskriften
(SAK10) § 8-1 er ulovlig å ta boligen i bruk dersom
midl. brukstillatelse/ferdigattest ikke foreligger.

ENERGIATTEST
Energimerkeforskriften krever at selger innhenter
energiattest for nye bygg ved ferdigstillelse,
denne viser bygningens energistandard. Det vil
ikke innhentes energiattest per leilighet. Dersom
det innhentes energiattest for enkelteleiligheter,
kan denne variere fra byggets energiattest. Dette
skyldes primært leilighetenes plassering i bygget.
Midtleiligheter har ofte lavere varmetap enn
ende- og toppleiligheter, som har flere kvadrat-

meter vegg og/eller tak mot friluft. De fleste bygg
vil oppnå energimerke A eller B, og i enkelte
tilfeller energimerke C.

SKOLEKRETS OG FRITIDSTILBUD
Eiendommen sogner til Vikhammer barne- og
ungdomsskole, som ligger ca. 200 meter unna
prosjektet, Malvik vgs. ligger også like i nærheten.
Vikhammer barnehage ligger ved innkjøringen
til Vikhammerstrand og er en helt ny barnehage
som ble ferdigstilt og tatt i bruk i 2023. Flere
barnehager i nærområdet. Kort vei til Malvikhallen
flerbrukshall, Viksletta kunstgress og Fylkeshallen.

Skolegrensene er veiledende og revideres av
Utdanningsetaten hver høst. Foresatte vil få
plass til sitt/sine barn ved skolen de tilhører i
henhold til skolegrensene, eller ved den nærmeste
skolen med ledig plass. Foresatte kan også søke
sitt/sine barn over til en annen skole. Se Malvik
kommunes hjemmeside for mer informasjon
rundt skoletilhørighet.

FORMUESVERDI
Formuesverdi er foreløpig ikke fastsatt. Formues-
verdien fastsettes av Skatteetaten etter en
beregningsmodell som tar hensyn til om leiligheten
er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er
folkeregistrert bosatt) eller «sekundærbolig»
(alle andre boliger man måtte eie). Interessenter
oppfordres til å sjekke: www.skatteetaten.no
eller kontakte megler for nærmere informasjon
om fastsettelse av formuesverdi. Det tas
forbehold om at regelendringer kan medføre
endret formuesverdi for leilighetene.

**TRANSPORT AV KONTRAKTSPOSIJON
OG ENDRING I EIERSKAP/
NAVNEENDRING**
Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper.
Transport av kontraktsposisjon før overtakelse
krever selgers samtykke og godkjenning av ny
kjøper. Samtykke kan ikke nektes uten saklig
grunn, men selger kan stille betingelser for et
eventuelt samtykke. Ved selgers eventuelle
skriftlige samtykke påløper et gebyr på
kr 30 000 inkl. mva. Ny kjøper trer inn i de samme
rettigheter og forpliktelser som følger av denne
kjøpekontrakt, og vil være bundet av eventuelle
bestillinger av tilvalg og endringer.

Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene
til alt markedsmateriell for boligprosjektet,
herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke
benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin
markedsføring for videresalg eller transport av
kjøpekontrakt uten selgers/meglernes samtykke.

Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn
i henhold til bud og kjøpekontrakten. Dersom
kjøper før overtakelse ønsker å endre hjemmels-
forhold internt i egen familie, herunder ektefelle/

samboer, sønn/datter, mor/far, søster/bror (dvs.
annen tinglysing av hjemmel enn hva som frem-
kommer av akseptert bud og kjøpekontrakt), vil
det påløpe et gebyr til selger på kr 15 000 for
endring av skjøte. Eventuell endring krever
selgers samtykke.

PERSONVERN
For mer informasjon om retningslinjer og
behandling av personopplysninger, se vår
Personvernerklæring på fredensborgbolig.no.

**FØLGENDE DOKUMENTER UTGJØR EN
DEL AV PROSJEKTETS SALGSOPPGAVE:**
1. Informasjon til kjøper
2.Leveransebeskrivelse m/ romskjema
3. Etasjeplaner og salgstegninger
4. Utomhusplan
5. Selgers standard kjøpekontrakt
6. Kart og reguleringsbestemmelser
7: Utkast til vedtekter for
Fyrhuset Vikhammerstrand Sameie
8: Foreløpig budsjett for
Fyrhuset Vikhammerstrand Sameie
9: Utkast til vedtekter for realsameiet
(garasjesameiet)

Megler har tilgjengelig for kjøper reguleringskart
med bestemmelser, utkast til vedtekter og
budsjett og pantattest med servitutter.

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.

Malvik, 3. august 2025

Kjøpekontrakt for eierseksjonunder oppføring

Vikhammerstrand trinn 4

LEILIGHETSNR:

Mellom Vikhammerstrand AS, org. nr. 922 284 806
heretter kalt selger, og

NAVN:	FØDT:
ADRESSE:	
E-POST:	
TLF:	

NAVN:	FØDT:
ADRESSE:	
E-POST:	
TLF:	

heretter kalt kjøper, er det i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

1. INNLEDNING
Boligprosjektet «Vikhammerstrand» er lokalisert ved gården Vikhammer Øvre i Vikhammer sentrum. Vikhammerstrand er planlagt å bestå av cirka 400 boliger og næringsareal (i første etasje mot Malvikvegen), når prosjektet er ferdigstilt.

Byggetrinn 4 (“BT4”) består av to bygg, Bygg K1 med cirka 21 leiligheter og bygg K2 med cirka 14 leiligheter, til sammen cirka 35 boenheter med tilhørende inn- og utvendige fellesarealer, et næringslokale, samt et underjordisk garasjeanlegg. Byggetrinn 4 skal bygges ut på deler av felt BFKT1 og BFKT2.

BT4 på Vikhammerstrand ligger lengst vest på utbyggingsområdet og består av to bygg, bygg K1 og K2. Leilighetene varierer i størrelse fra 30 m² til 112 m². Totalt er det 35 boenheter. Alle de fem leilighetene i 1. etasje og tre leiligheter i 2. etasje i K1, planlegges etablert som omsorgsboliger. Disse åtte leilighetene, sammen med en tilknyttet baseleilighet, planlegges organisert som et borettslag, “Kompis Borettslag Vikhammerstrand” (“Borettslaget”). De 27 øvrige leilighetene vil bli organisert som selveierleiligheter. I tillegg til leilighetene finnes det et næringslokale i bygg K1 hvor det planlegges utadrettet næringsvirksomhet, næringslokalet vil bli etablert som en egen næringsseksjon. Alle de 35 boenhetene + næringsseksjonen vil inngå i et overordnet eierseksjonssameie (“Sameiet”), hvor Borettslaget står som eier av sine 9 seksjoner (inkludert baseleiligheten) i Sameiet.

BT4 skal oppføres på del av reguleringsfelt BFKT1 og BFKT2 , gnr. 4 og bnr 199 i Malvik kommune og er planlagt fradelt som en egen grunneiendom (“Eiendommen”), med eget gnr/ bnr. Samlet tomteareal for gnr/bnr 4/199 før fradeling er cirka 12 000 m². Det tas forbehold om at deleforretningene blir godkjent, samt endelig størrelse på eiendommen(e) etter fradeling.

Kjøpekontraktens omfang fremgår av denne kjøpekontrakt med bilag. Selger har gjort kontrakten som ledd i næringsvirksomhet, og kjøper er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Avtaleforholdet er følgelig regulert av lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad av 13. juni 1997 nr. 43 (“buofl.”).

Kjøper har gjennomgått kjøpekontrakten grundig

og bekrefter at denne erstatter alle eventuelle tidligere muntlige og skriftlige avtaler, diskusjoner, forbehold, alternativer, muligheter m.v. vedrørende leiligheten som ikke er uttrykkelig inntatt i kjøpekontrakten eller som vedlegg til denne. Kjøpekontrakten kan kun endres ved skriftlig tilleggsavtale undertegnet av begge parter.

2. KONTRAKTENS OBJEKT
Selger overdrar til kjøper leilighet nr....., bod i leilighet og/eller i felles garasjeanlegg iht krav, samt rett til bruk av sameiets fellesareal. [Kjøpekontrakten omfatter også kjøp av 1 stk parkeringsplass i felles garasjeanlegg.]

Leiligheten overleveres kjøper i samsvar med spesifikasjoner i leveransebeskrivelsen og romskjema, samt eventuelle tilvalg og endringer som er avtalt skriftlig mellom selger, eller den selger har utnevnt, og kjøper. Når det gjelder selgers forbehold om rett til endringer m.m., vises det til leveransebeskrivelsen i prospektet.

3. KJØPESUMMEN OG OMKOSTNINGER
3.1 Kjøpesummen
Pris for leiligheten kr
Eventuell parkeringsplass kr
Til sammen («Kjøpesummen») kr

Kjøpesummen forfaller til betaling som angitt i punkt 4.1.

Kjøpesummen skal ikke indeksreguleres. Kjøpesummen og omkostninger, jf punkt 3.2, skal være innbetalt på meglers klientkonto senest 7 dager før overtakelse.

3.2 Omkostninger
Kjøper skal betale følgende omkostninger i tillegg til Kjøpesummen:
Dokumentavgift til staten, 2,5% av ideell andel tomteverdi kr
Tinglysingsgebyr for skjøte kr 545
Eventuelt gebyr for tinglysning av pant/heftelse kr 545
Etableringsgebyr sameie, realsameier kr 10 000
Oppstartskapital “Fyrhuset Vikhammerstrand Sameie” (kr 150 per kvm BRA-i) kr
Sum omkostninger kr

Det tas forbehold om endringer av satsene for offentlige avgifter og gebyrer i tiden frem til over-skjøting, samt endring av beregningsgrunnlaget for dokumentavgift.

Ved kjøp av leilighet som ikke er tatt i bruk betales det dokumentavgift 2,5% av tomtens salgsverdi ved overskjøting av tomt til sameiet. Dokumentavgiften for andel tomteverdi er beregnet til kr 2 755 per kvm BRA-i. Omkostninger for den enkelte leilighet fremkommer av prislisten.

Statens kartverk avgjør om dokumentavgifts-grunnlaget aksepteres og dersom grunnlaget skulle bli endret vil en ev. reduksjon/økning være selgers ansvar og risiko.

Selger krever et etableringsgebyr som dekker inn kostnader til fradeling, seksjonering og etablering av sameiet, realsameie, eiendomsdannelse m.v.

All tinglysning av dokumenter på leiligheten skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må kjøper overlevere til megler i under-tegnet og tinglysingsklar stand. Dersom pante-dokumentet ikke er kommet megler i hende tidsnok til overtagelsen, anses kjøpers betaling ikke for å være befriende. Dette vil påvirke kjøpers rett til å overta leiligheten.

4. OPPGJØR

4.1 Betaling av vederlaget

Oppgjøret etter denne kontrakten skjer gjennom Nylander og Partners AS, org.nr.: 990 732 809, ("Megler"). Megler overtar ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne kontrakten.

Oppgjør foretas av Trygt Oppgjør AS, 914 990 483, PB 4738 Sofienberg, 0506 post@trygtoppgjor.no, tlf. 22 08 08 01.

Trygt Oppgjør AS gis fullmakt av begge partene til å foreta endelig oppgjør, registrere og slette heftelser, overføre hjemmel til kjøper og opprette og registrere andre dokumenter som har sammenheng med handelen.

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til Trygt Oppgjør AS, klientkonto nr. 4285 21 42191 og merkes med «Kid [...]». Innbetalinger regnes ikke som betalt med befriende virkning for kjøper før de er godskrevet (valutert) Nylander & Partner's / megler's sin klientkonto. Valuteringsdato er utgangspunkt for renteberegning mellom partene. Kopi av alle innbetalinger skal mailes til post@trygtoppgjor.no merket med KID. Husk å sladde personopplysninger, men de siste 5 siffer i kontonummer må fremgå.

Kjøper innbetaler Kjøpesummen og omkostninger slik:

Kjøpesum (inkl. evt. tilvalg og endringer) senest 7 virkedager før overtakelse	kr
Omkostninger senest 7 virkedager før overtakelse	kr
Til sammen	kr

Kjøpesummen og øvrige innbetaling(er) fra kjøper skal settes på klientkonto i meglers bank.

Dersom selger eller entreprenør ønsker å disponere beløpet før overtakelse/tinglysning av skjøte, må selger/entreprenør stille sikkerhet overfor kjøper i samsvar med buofl. § 47. Kjøper er kjent med og aksepterer at når selger/entreprenør har stilt sikkerhet etter buofl. § 47, vil selger/entreprenør få instruksjonsrett over beløpet på meglers klientkonto og kan kreve beløpet utbetalt forutsatt at kjøpers bank samtykker. Beløpet blir i så fall å anse som forskudd. Opptjente renter etter at sikkerhet er stilt tilfaller selger/entreprenør. Selgers/entreprenørs sikkerhet opphører ved tinglysing av skjøte eller ved ferdigstillelse /overlevering/ overskjøting av parkeringsplass i garasjeanlegget.

Dersom selger/entreprenør ikke stiller sikkerhet skal beløpet bli stående på meglers klientkonto frem til endelig oppgjør. Kjøper opptjener renter av beløpet frem til hjemmelen til leiligheten og eventuelt parkeringsplassen er overskjøtet til kjøper, jfr. buofl. § 46 første ledd eller frem til parkeringsplass i garasjeanlegg er ferdigstilt/ overlevert/overskjøtet. Kjøper og selger samtykker i at beløpet utbetales mot tinglyst skjøte og/eller ved overlevering/overskjøting av ferdigstilt parkeringsplass.

Selger samtykker i at megler kan trekke sitt tilgodehavende etter oppdragsavtalen, herunder vederlag og utlegg, så snart Kjøpesummen og øvrige innbetalinger er underlagt selgers instruksjonsrett. Selger samtykker også i at megler løpende kan trekke fakturerte utlegg m.v. etter hvert som de forfaller.

Dersom hele eller deler av Kjøpesummen ikke er innbetalt til megler til rett tid, betaler kjøper forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven til selger av ubetalt del av Kjøpesummen til fullt oppgjør er mottatt på meglers klientkonto. Dersom eventuelle pantedokumenter i tinglysningsklar stand ikke er megler i hende innen to virkedager før overtakelse, og dette forsinker overtakelse/oppgjør, skal kjøper betale selger en erstatning tilsvarende forsinkelsesrente av hele Kjøpesummen til selger inntil pante-dokument er mottatt i tinglysningsklar stand.

Kjøper godskrives i disse tilfellene innskudds-renter av eventuelt beløp innbetalt til meglers klientkonto. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt. Ved vesentlig forsinket betaling vil selger også kunne stanse arbeidet og/eller heve kontrakten.

Betaling for eventuelle tilvalgs- og endrings-arbeider faktureres særskilt i henhold til punkt 9.2 nedenfor, og betales senest samtidig som Kjøpesummen og omkostninger.

Kjøper må innbetale fullt oppgjør inklusive Kjøpe-summen, omkostninger, eventuelt vederlag for tilvalgs- og endringsarbeider samt eventuelle forsinkelsesrenter før kjøper kan få overta leiligheten eller nøkler blir overlevert.

Innbetalt beløp blir utbetalt fra megler til selger når blant annet følgende vilkår er oppfylt:
- Overtakelse er gjennomført
- Pantedokument og skjøte er tinglyst jf. buofl. § 1b)

Selger tar forbehold om å heve avtalen som følger av manglende betaling også etter overtakelse eller etter at skjøtet er tinglyst, jfr. buofl. § 57 andre ledd.

Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av buofl. § 54. Ved avbestilling før forbeholdene er hevet påløper et gebyr tilsvarende 5% av Kjøpesummen. Ved en senere avbestilling og etter forbeholdene er hevet påløper det et avbestillingsgebyr tilsvarende 10% av Kjøpe-summen. Kontakt gjerne megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet.

4.2 Garanti

Selger skal stille garanti for rett oppfyllelse av kontrakten i henhold til buofl. § 12. Selger har tatt forbehold om blant annet igangsettingstillatelse, 60 % solgte leiligheter av totalverdi iht. prisliste og åpning av byggelån. Det er da tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbeholdene er bortfalt, jf. buofl. § 12 andre ledd. Det samme gjelder dersom kjøper har forbehold med tilsvarende virkning. Selgeren skal i alle tilfeller stille garanti før byggarbeidene starter.

For perioden frem til overtakelse skal garantien være på 3 % av samlet kjøpesum. Fra overtakelse og frem til 5 år etter overtakelse skal garantien utgjøre 5 % av samlet kjøpesum.

Garantien stilles i kjøpers navn og følger leilighetene, alternativt stilles det en samlegaranti for alle leilighetene, kopi sendes til megler. Til det er dokumentert at det er stilt garanti har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag.

4.3 Innfrielse av lån og sletting av pengeheftelser

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for Eiendommen, datert [xx.xx.xxxx], og har gjort seg kjent med denne. Leiligheten selges med de tinglyste rettigheter og forpliktelser (servitutter) på Eiendommen som følger av grunnboken.

I tillegg kan selger tinglyse ytterligere erklæringer/ servitutter mellom kjøpstidspunktet og ferdigstillelse av BT4, herunder knyttet til adkomstretter, rør, ledninger og lignende som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, bestemmelser som vedrører sameier/realsameier, naboforhold eller lignende, drift og vedlikehold m.m. av fellesarealer, forhold pålagt av offentlig myndighet knyttet til BT4 og/eller hele utbyggingsområdet på Vikhammerstrand, samt erklæringer/servitutter knyttet til utbyggings-avtale for Eiendommen med Malvik kommune. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/ erstatning for tinglysning av denne type erklæringer/servitutter.

Megler skal besørge sletting av eventuelle pengeheftelser på Eiendommen, slik at Eiendommen ved overlevering vil være fri for andre pengeheftelser enn de som kjøper eventuelt skal overta i henhold til denne kontrakt. Innfrielse av pengeheftelser skjer ved at megler etter å ha mottatt Kjøpesummen, benytter de nødvendige deler av Kjøpesummen til å innfri pantegjeld som ikke skal overtas av kjøper, og påser at panthaver besørger panteheftelsene slettet. Selger gir ved denne kontrakts under-skrift megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri de lån som fremgår av bekreftet grunnbok og som kjøper ikke skal overta.

Eierseksjonen vil ved overlevering være fri for pengeheftelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at megler vil tinglyse en sikkerhetsobligasjon pålydende minimum total salgssum for prosjektet samt tinglysingssperre i Eiendommen. Sikkerhets-obligasjonen vil bli besørget slettet av megler når oppgjøret er gjennomført.

4.4 Tinglysing av skjøte

Tinglysing vil først finne sted når vederlaget, inklusive omkostninger og eventuelle tilvalg og renter, i sin helhet er betalt og kjøper har overtatt leiligheten.

5. FREMDRIFT

Rammetillatelse er mottatt. Selger tar sikte på fysisk oppstart av grunnarbeider for BT4 i løpet av 4. kvartal 2025. Byggetiden er forventet å være cirka 22 til 26 måneder fra fysisk oppstart av grunnarbeider.

En senere igangsetting og/eller en lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse. Ferdigstillelse av utomhusområder tilknyttet byggene vil kunne bli utført etter overtakelse, blant annet avhengig av årstiden.

Etter at selgers forbehold er bortfalt skal selger skriftlig meddele til kjøper dagmulktsbelagt ferdigstillelesdato. Selger kan kreve overtakelse inntil fem måneder før den opprinnelige ferdig-stillelesdatoen. Selger skal i så fall skriftlig varsle om dette minimum fire uker før den nye overtakelsesdatoen. Ved forsinkelse beregnes det dagmulkt fra den nye overtakelsesdatoen. Det eksakte tidspunktet for overleveringen (klokkeslett, oppmøtested m.m.) skal gis med minst 14 kalenderdagers varsel, dersom dette ikke er varslet på et tidligere tidspunkt.

6. OVERTAKELSE

Selger kan om ønskelig innkalle til forhånds-befaring cirka to uker før overlevering hvor leiligheten besiktiges av selger og kjøper i fellesskap, og eventuelt sammen med entreprenøren. Formålet med forhåndsbefaringen er å avdekke eventuelle mangler slik at disse i størst mulig grad kan bli utbedret innen over-takelsesforretningen. Det skal føres protokoll fra befaringen.

Leiligheten og parkeringsplassen skal overtas ved overtakelsesforretning.

Selger innkaller til overtakelsesforretning med frist som angitt i punkt 5. Overtakelses-forretningen gjennomføres mellom kl. 08.00 og 16.00. Ved overtakelse foretas en felles befaring av leiligheten hvor begge parter er representert. Representant fra entreprenør har rett til å være til stede. Det skal føres protokoll over befaringen i samsvar med vedlagte overtakelseserklæring ("protokoll fra overtakelsesforretning"). Protokollen undertegnes av begge parter i to eksemplarer, og som partene beholder hvert sitt eksemplar av. Overtakelsesprotokollen skal sendes til megler pr. e-post umiddelbart etter overtakelsen. Megler foretar oppgjør til selger på grunnlag av overtakelsesprotokollen.

Reklamasjoner som kjøper påberoper seg ved overtakelse skal nedtegnes i protokollen. Kjøper oppfordres særlig til å få protokollført eventuelle synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger. Vil kjøper etter overtakelse gjøre gjeldende som mangel et forhold som burde ha blitt oppdaget under overtakelsesforretningen, må dette skje så snart som mulig for at reklamasjonsretten skal være i behold.

Selger plikter å rette eventuelle feil/mangler som

inngår i protokollen, og som selger har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdriftsplan. Kjøper plikter å gi selger eller dennes representanter adgang til leiligheten og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07.00 og 18.00.

Det er selgers ansvar å fremskaffe midlertidig brukstillatelse og ferdigattest på leiligheten. Kjøper er gjort oppmerksom på at ferdigattest normalt foreligger lang tid etter overtakelse. Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge før overtakelse.

Overtakelsesforretningen kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder leiligheten kan bebos. Leiligheten regnes som overtatt av kjøper ved overtakelsesforretning, med mindre overtakelsesprotokollen angir noe annet.

Kjøper er innforstått med at felles utomhusarealer kan bli ferdigstilt etter kjøpers overtakelse av leiligheten, blant annet avhengig av årstid. Arbeidet med ferdigstillelse av utomhusarealene er å anse som gjenstående arbeider som skal ferdigstilles innen rimelig tid uten kostnad for kjøper. Så snart selger har ferdigstilt gjenstående arbeider på utomhusarealene, vil styret bli innkalt til en kontrollbefaring. Det skal føres protokoll fra befaringen som signeres på stedet, og hvor eventuelle gjenstående og/eller mangelfullt utført arbeid skal noteres. Selger plikter å rette eventuelle gjenstående og/eller mangelfullt utført arbeid som inngår i protokollen, og som selger har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdrift. Selgers garanti ovenfor kjøper gjelder også som sikkerhet for at disse arbeider utføres.

Dersom det ikke foreligger ferdigattest, eller fellesarealene ikke blir ferdigstilt innen kjøpers overtakelse av leiligheten, gir kjøper og selger megler rett til å oppnevne en takstmann på sameiets vegne som foretar befaring og fast-setter et felles tilbakeholdsbeløp for sameiet/alle leilighetene. Beløpet skal tjene som sikkerhet for gjenstående arbeider og utstedelse av ferdig-attest. Takstmannen har rett til å nedkvittere tilbakeholdt beløp etter hvert som fellesarealene ferdigstilles, eller gjenstående arbeider utføres. Megler gis uansett fullmakt til å utbetale gjenstående tilbakeholdt beløp ved utstedt ferdigattest.

Ved større og trinnvise utbygginger må det påregnes at ferdigattest ikke foreligger før hele utbyggingsområdet er ferdigstilt.

Ved forsinket overlevering kan kjøper kreve dagmulkt tilsvarende 0,75 promille av vederlaget,

jfr. buofl. § 18. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 kalenderdager. Dersom kjøper ønsker at megler skal avregne eventuell dagmulkt, bør et eventuelt krav om dagmulkt meldes selger med kopi til megler før overtakelse, eller senest i overtakelsesprotokollen. Dette begrenser ikke kjøpers rettigheter iht. buofl. Dersom selger er forsinket iht. buofl. § 17, kan kjøper etter lovens kapittel 3 også kreve å holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Risikoen for leiligheten går over på kjøper når han har overtatt bruken av den. Hvis kjøper ikke overtar bruken til avtalt tid og årsaken til dette ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt han kunne ha fått overta bruken.

Hvis kjøper etter behørig varsling uten gyldig grunn ikke møter til overtakelsesforretning, kan selger gjennomføre overtakelsesforretningen på egen hånd, jf. buofl. §§ 14 og 15.

Kjøper plikter å overta leiligheten mot midlertidig brukstillatelse, selv om det foreligger juridiske mangler ved selgers ytelse, dette kan eksempelvis være at sameiet ikke er etablert, eller at den formelle hjemmelen til leiligheten ikke kan tinglyses per overtagelsestidspunktet.

Når risikoen for leiligheten er gått over på kjøper, faller ikke hans plikt til å betale Kjøpesummen bort ved at leiligheten blir ødelagt eller skadet som følge av hendelse som han ikke svarer for.

Ved overtakelse skal leiligheten leveres fra selger i byggerengjort stand. Kjøper må påregne noe byggestøv i leiligheten i perioden etter overtakelse.

7. KONTROLLBEFARING

Hver av partene har rett til om lag ett år etter overlevering å innkalle til en felles kontroll-befaring av leiligheten, jfr. buofl. § 16. Selger skal føre protokoll fra kontrollbefaringen som skal undertegnes av begge parter. Eventuelle reklamasjonsberettigede mangler og feil som blir avdekket under kontrollbefaringen plikter selger å utbedre innen rimelig tid.

8. RETT TIL TILLEGGSFRIST

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene i buofl. § 11 er oppfylt.

9. SELGERENS YTELSE

9.1 Utførelsen av arbeidet

Arbeidet skal utføres etter vanlig god håndverks-messig standard i samsvar med den bygnings-beskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr mv. som følger prospektet. Det gjøres oppmerksom på at tegninger og

illustrasjoner m.m. er av illustrativ karakter og at avvik fra disse kan forekomme.

9.2 Tilvalg og endringsarbeider

Kjøper vil få anledning til å bestille endringer utover prosjektets tilvalgsmeny mot tillegg i pris. Ønske om endringer må vurderes og prises i hvert enkelt tilfellet. Kjøper må dekke kostnadene for disse vurderingene, uavhengig om endringene blir bestilt eller ikke. Kjøper må dekke kostnadene knyttet til endringer. Entreprenør vil utarbeide en tilvalgsmeny som angir aktuelle muligheter for tilvalg. Entreprenør er uansett ikke forpliktet til å utføre tilvalgs- eller endringsarbeider som
i) overstiger 15 % av Kjøpesummen,
ii) ikke står i sammenheng med ytelsen som er avtalt,
iii) som i omfang eller karakter skiller seg vesentlige fra den avtalte ytelsen,
iv) som er til hinder for rasjonell fremdrift, eller
v) som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve arbeidet utført.

Ønsker kjøper tilvalg eller endringer må kjøper inngå en skriftlig avtale om dette med entreprenør. Avtalen skal bl.a. klargjøre for kjøpers kostnadsmessige og eventuelle tidsmessige konsekvenser, f.eks. fordi entreprenøren må vente på leveranser o.l. som kjøper har bestilt. Avtalen skal undertegnes av begge parter. Entreprenør har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v., jfr. buofl. § 44.

Fakturering av tilvalg og endringer skjer etter at tilvalgsprosessen er avsluttet, og skal være innbetalt til megler før overtakelse. Entreprenør kan kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av tilvalg og endringsarbeider.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg eller endringer som kjøper forutsetter skal være mulig å få utført.

9.3 Mangler

Dersom kjøper etter overtakelsen vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved leiligheten, må han reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at han har oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Kjøper plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av eventuelle skader som følge av mangelen.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år

etter overtakelsen, selv om manglene ikke kunne ha vært oppdaget tidligere.

Mangler som er påberopt i rett tid, vil bli utbedret av selger innen rimelig tid. Utbedring skjer vederlagsfritt for kjøper. Kjøper plikter å gi selger eller dennes representanter adgang til leiligheten og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 16.00.

Dersom det foreligger en mangel iht. buofl. kan kjøper etter lovens kapittel 4 holde igjen vederlag på meglers klientkonto, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen. Et eventuelt tilbakehold på meglers klientkonto anbefales anført på overtakelsesprotokollen med beløp og hvilken mangel beløpet er knyttet til. Det tilbakeholdte beløpet skal gjenspeile nødvendige utbedringskostnader for mangelen. Kjøper bærer risikoen for tilbakehold av et for høyt beløp. Tilbakeholdt beløp kan etter hjemmelsovergang ikke benyttes til tilbakehold eller motregning for andre mangler, eller nye reklamasjoner eller krav som fremmes. For mangler eller krav som fremmes etter hjemmels-overgang gjelder alminnelige reklamasjonsregler og garantien stilt iht. buofl. § 12.

Kjøper har også rett til å deponere et omtvistet beløp etter buofl. § 49, 1. ledd. Kjøper kan ved deponering kreve overtagelse og hjemmels-overføring, men selger kan kreve forsinkelses-rente dersom beløp er uberettiget / for mye deponert.

Dersom partene er uenige om størrelsen på eventuelt beløp som skal tilbakeholdes, kan partene avtale å engasjere en uavhengig takstmann eller lignende til å vurdere beløpets størrelse. Dersom konklusjonen til den engasjerte er rimelig i samsvar med det enten kjøper eller selger har gjort gjeldende som et riktig beløp, skal den annen part dekke kostnadene til den engasjerte.

Dersom det ikke er til klar ulempe for kjøper, eller medfører forringelse av leiligheten, kan selger kreve at utbedring av mangler som er reklamert etter overtakelsen skjer samlet etter kontrollbefaringen.

Skulle det være oppstått mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelig i forhold til den betydning manglene har for leiligheten bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag basert på den verdireduksjon mangelen representerer i stedet for å foreta utbedring, jfr. buofl. §§ 32 og 33.

Selgers plikt til å utbedre feil gjelder ikke følgende forhold;

- Krymping av betong, treverk eller plater og derav sprekkdannelser i tapet, maling og

lignende, med mindre sprekkdannelsene skyldes dårlig håndverk eller feilaktig behandling av materialer.

- Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold.
- Mangler som oppstår på grunn av mangel-fullt vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av leiligheten med utstyr.
- Skader som skyldes tilfældige begivenheter etter overtakelse som selger ikke kan lastes for.

10. SELGERENS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunkter oversittes med 30 dager eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selger rett til å heve avtalen og foreta dekningssalg.

Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i leiligheten før fullt oppgjør har funnet sted og kjøper misligholder betaling av oppgjøret, vedtar kjøper at misligholdet skal anses som tvangs-grunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e). Selger tar også forbehold om å heve kontrakten, jfr. buofl. § 57 andre ledd.

11. FORBEHOLD

– SÆRLIGE BESTEMMELSER

Rammetillatelse er mottatt. Selger tar forbehold om igangsettingstillatelse for BT4, herunder at tillatelsene blir gitt uten vilkår eller krav om endringer av vesentlig betydning for prosjektet og de enkelte leilighetene.

Selger tar forbehold om 60 % solgte leiligheter iht. totalverdi i prislisten for BT4 (K1 og K2), og åpning av byggelån.

Selger tar forbehold om tilfredsstillende kontrakt med entreprenør.

Selger tar forbehold om at selgers styre beslutter byggestart for BT4.

Selger må for BT4 senest innen 1. mars 2027 gi skriftlig underretning til kjøper dersom ovennevnte forbehold påberopes og kjøpekontrakten kanselleres.

Selger tar for øvrig forbehold i prosjektperioden om kansellering av kjøpekontrakten dersom uforutsette forhold hindrer at prosjektet blir gjennomført, eller resulterer i at prosjektet ikke blir regningssvarende å gjennomføre.

Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggkre/sølvkre kan forekomme i boligen, og tar ikke ansvar for dette.

Ved kansellering av kjøpekontrakten, vil kjøper få

alle eventuelle innbetalte beløp tilbakebetalt med tillegg av påløpte renter på meglers klientkonto. Ut over dette har partene ingen krav mot hverandre.

Når det gjelder forbehold knyttet til selve gjennomføringen av prosjektet (kvaliteter, utforming m.m.), vises det til leveransebeskrivelsen i prospektet.

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Transport av kontraktsposisjon før overtakelse krever selgers samtykke og godkjenning av ny kjøper. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn, men selger kan stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ved selgers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr på totalt kr 40 000 inkl. mva, hvorav Nylander & Partners sitt gebyr utgjør kr 10 000 for transport av kontrakt. Ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kjøpekontrakt, og vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer.

Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for videresalg eller transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglers samtykke.

Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn i henhold til bud og kjøpekontrakten. Dersom kjøper før overtakelse ønsker å endre hjemmels-forhold internt i egen familie, herunder ektefelle/samboer, sønn/datter, mor/far, søster/bror (dvs. annen tinglysing av hjemmel enn hva som fremkommer av akseptert bud og kjøpekontrakt), vil det påløpe et gebyr til selger på kr 15 000 for endring av skjøte. Eventuell endring krever selgers samtykke.

Selger vil når som helst ha rett til å justere kjøpe-sum for de usolgte leilighetene og parkering-s plassene både opp og ned. En slik justering skal ikke påvirke Kjøpesummen etter denne kontrakt.

Selger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte parkerings-plasser og boder på hele utbyggingsområdet, herunder ved utleie eller salg til andre enn bolig-kjøpere på BT4 eller tidligere/kommende byggetrinn på Vikhammerstrand.

12. FORSIKRING

Arbeidene vil bli fullverdiforsikret og vil av selger bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtakelsen, jfr. buofl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen. Selger vil for sameiets regning besørge bygningsforsikring (skadeforsikring) fra og

med første overtakelse. Kjøper må selv besørge forsikring av eget innbo og løsøre.

FYRHUSET VIKHAMMERSTRAND SAMEIE

Byggetrinn 4 er planlagt organisert som ett eller flere eierseksjonssameie(r), etter eierseksjons-loven av 16. juni 2017. Leilighetene blir egne boligseksjoner. Som seksjonseier i et eierseksjons-sameiet vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin boenhet. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets fellesareal.

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for Fyrhuset Vikhammerstrand Sameie. Vedtektene regulerer forholdet mellom seksjonseierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold samt fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader. Utkast kan fås ved henvendelse til megler. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse, jf. også forbehold tatt innledningsvis i utkastene til vedtekter. Kjøper plikter å rette seg etter vedtektene.

Sameiets årsmøte beslutter om det skal utarbeides husordens-/trivselsregler for sameierne.

Kjøper plikter å betale månedlige felleskostnader, som består av drifts- og vedlikeholdskostnader for sameiet. Kjøper er innforstått med at felleskostnadene vil bli påvirket av sameiets vedlikeholdsbehov og driftsavtaler sameiet inngår m.m. Kjøper er også kjent med at sameiets drifts- og vedlikeholdskostnader først vil bli endelig fastsatt etter konstituering, og etter hvert som sameiet får erfaring med de utgifter/kostnader som påløper.

Månedlige drifts- og vedlikeholdskostnader for Fyrhuset Vikhammerstrand Sameie det første driftsåret fremgår av vedlagte budsjett og prisliste, hvor blant annet forbruk av vann og avløp, forsikring på byggene, vedlikehold og drift av sameiets fellesarealer, vaktmester, forretningsførsel, snømåking, styrehonorar, renhold, drift av bod i garasjeanlegg og strøm på fellesarealer er inkludert. Kostnadene fordeles etter areal (BRA-i). Drifts- og vedlikeholds-kostnader for Velforeningen er inkludert i stipulerte kostnader over.

Kostnader til oppvarming og varmt tappevann kommer i tillegg til fellesekostnadene og faktureres Å konto, innbetaling til sameie med ca kr 9 per kvm BRA-i per måned.

Videre kommer kostnader til digital-TV/bredbånd i tillegg til felleskostnadene. Kostnaden er stipulert til kr 499 per måned for grunnpakke.

I tillegg kommer drifts- og vedlikeholdskostnader for garasjeanlegget for de som kjøper parkeringsplass. Kostnaden er stipulert til cirka kr 150 per måned per parkeringsplass for det første drifts-året. Kostnadene betales av de som disponerer parkeringsplass i garasjeanlegget. Strøm-kostnader for lading av elbil inklusive eventuelle abonnementskostnader belastes den enkelte bruker i henhold til forbruk.

Det kan bli etablert felles bildelingstjeneste/delebil ordning i garasjeanlegget, hvor enkelte parkeringsplasser avsettes til dette formålet. Det vil ved etablering av en slik tjeneste kunne tilkomme et fast gebyr oppad til kr 99 per leilighet per måned for tilgang til delebilordning. Kostnader knyttet til bruk av tjenesten vil belastes den enkelte bruker. Selger vil eventuelt inngå avtale med leverandør på vegne av sameiet. Beslutning om bildelingstjenester er ikke vedtatt og besluttet senere i forbindelse med detaljprosjekteringen.

I tillegg til forbruk av vann og avløp som faktureres via felleskostnadene, vil Malvik kommune fakturere seksjonseier direkte for gebyrer knyttet til vann og avløp (fastledd). Innherred Renovasjon fakturerer seksjonseier direkte for gebyrer knyttet til renovasjon.

Fastledd vann og avløp faktureres fra 01. juli 2025 med kr 4816,20 (vann) og kr 3386,52 (avløp), fordelt over tre terminer.

Renovasjonsgebyr faktureres med kr 5369 per år, fordelt over tre terminer.

Malvik kommune har innført eiendomsskatt på boliger. Eiendomsskatten inngår i de kommunale eiendomsavgiftene, og faktureres den enkelte seksjonseier direkte gjennom tre terminer. Fakturering av eiendomsskatt starter først kalenderåret etter ferdigstillelse.

For mer informasjon knyttet til de kommunale avgiftene, eiendomsskattegrunnlag m.m. henvises det til kommunens egne hjemmesider. Det tas forbehold om endringer i stipulerte kostnader, da dette er basert på erfaringstall. Det understrekes at flere faktorer påvirker størrelsen på felleskostnaden, bl.a. endringer i lønns-, pris- og avgiftsnivå på de faste tjenester og produkter som sameiet enten må ha, eller selv velger å inngå avtaler med. De faktiske kostnadene kan derfor avvike fra anslagene angitt over.

Styret i sameie(ene) har ansvar for og plikt til å tilpasse de månedlige felleskostnadene til de reelle utgifter. Styret har også ansvar for at sameiet til enhver tid har en sunn økonomi.

Selger garanterer for betaling av fellesutgifter for alle usolgte leiligheter og parkeringsplasser helt frem til alle er solgt og overtatt av ny eier.

Selger har engasjert TOBB som forretningsfører for sameiet. Kostnader for dette er medtatt i budsjettet. Forretningsfører vil innkalle seksjons-eierne i sameiet til ekstraordinært årsmøte med blant annet valg av nytt styre før leilighetene er ferdigstilt/overtatt. Kostnader knyttet til konstituerende møte belastes sameiet.

Selger forbeholder seg retten til før overlevering å inngå nødvendige driftsavtaler med bindingstid på vegne av sameiet, herunder driftsavtale med energileverandør, avtale om levering av signaler til internett til alle boligene, vaktmestertjenester for sameiets fellesarealer, drift- og vedlikehold av heis, ventilasjonsanlegg og garasjeporter, avtale om bygningsforsikring, forretningsføreravtale (fakturering og inndriving av felleskostnader, bistand med årsregnskap, likningsrapportering mv), driftsavtale for avfallsanlegg, samt andre nødvendige drifts- og serviceavtaler for felles installasjoner. Ovennevnte dekkes gjennom drifts- og vedlikeholdskostnadene.

Budsjett og vedtekter følger som vedlegg til kjøpekontrakten. Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med utkast til budsjett og vedtekter. Budsjett og vedtekter utleveres på forespørsel, kontakt megler.

14. ANNET

Ved befaring på byggeplassen før overtakelse skal kjøper alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

For mer informasjon om retningslinjer og behandling av personopplysninger, se vår Personvernerklæring på fredensborgbolig.no.

15. TVISTER

Twister mellom partene skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene.

Fører ikke forhandlinger frem, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved boligenes verneting.

16. BESTEMMELSER TILTAK MOT HVITVASKING / KJØPERS INNBETALING

Iht. lov av 1. juni 2018 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og kjøper. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens

krav til legitimering, kan megler ikke etablere kundeforhold og transaksjonen kan ikke gjennomføres. Er det mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136 A kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre. Kjøper oppfordres til å innbetale den del av kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i en norsk bank.

17. BILAG

Kjøper har fått seg forelagt følgende dokumenter som utgjør en del av kjøpekontrakten:
Bilag 1: Kontraktstegning datert....
Bilag 2: Salgsprospekt med blant annet leveransebeskrivelse, romskjema, utomhusplan og informasjon til kjøper.
Bilag 3: Kart og reguleringsbestemmelser
Bilag 4: Situasjonsplan
Bilag 5: Utkast til vedtekter for Fyrhuset Vikhammerstrand Sameie
Bilag 6: Foreløpig budsjett for Fyrhuset Vikhammerstrand Sameie
Bilag 7: Grunnboksutskrift datert....

Dersom det er motstrid mellom leveranse-beskrivelsen, romskjema og tegninger vil forannevnte rekkefølge være gjeldende for den endelige leveransen. For øvrig gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

18. UNDERSKRIFT

Denne kontrakt med bilag er elektronisk signert av partene ved bruk av BankID.

Sted	Dato
For Selger	
For Kjøper	
For Vikhammerstrand AS Iht. firmaattest / fullmakt	
For Kjøper	

Kontakt megler

Martin Bjerkaker

Prosjektleder/Eiendomsmegler

Tlf: 952 24 393

E-post: martin.bjerkaker@nylanderpartners.no

Silje Merete Skog

Eiendomsmegler

Tlf: 908 85 424

E-post: silje.skog@nylanderpartners.no

Mats Solstrand

Eiendomsmegler

Tlf: 952 23 266

E-post: mats.solstrand@nylanderpartners.no

Bindende bekreftelse på kjøp Vikhammerstrand BT4

Budgiver har gjort seg kjent med komplett prospekt og bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av prospekt med vedlegg

Adresse: Lerkvegen, 7560 VIKHAMMER, **Bolig nr.:**

Matrikkel: gnr. 4, bnr. 199 i Malvik kommune

Kjøpesum kr.:	Beløp med bokstaver:
+ omkostninger og ev. andel fellesgjeld iht. salgsoppgave	
Evt. forbehold:	

Kjøper er inneforstått med at kopi av legitimasjon og finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918.

Finansieringsbevis skal betinge at det blir stilt betryggende sikkerhet for selgers forpliktelser iht. kjøpsbetingelser og Bustadoppføringslova av 13. juni 1997. Det kreves at finansieringsbevis er bindende og gjelder frem til ferdigstillelse av boligen.

Ved signatur av nærværende bekreftelse på kjøp samtykker kjøperne i at i det tilfelle det er flere kjøpere så kan disse hver for seg gjensidig representere hverandre ved inngivelse av kjøpsbekreftelse, herunder også endringer i forhold til evt. forbehold og frister.

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Lån i:	v/	Tlf.	Kr.
Egenkapital i:	v/	Tlf.	Kr

Egenkapital består av ☐ salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom ☐ disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Formål med kjøp: _____

- ☐ Jeg ønsker å bli kontaktet på telefon for å få en uforpliktende verdivurdering av eksisterende bolig
- ☐ Jeg ønsker å bli kontaktet av samarbeidspartner i forhold til bank, og samtykker til at mine personopplysninger deles

Kjøper(e)

- ☐ Jeg er en fysisk person som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet
- ☐ Jeg handler som ledd i næringsvirksomhet

Navn:	Navn:
Personnr.:	Personnr.:
Adresse:	Adresse:
Tlf./E-post:	Tlf./E-post:
Sted, dato:	Sted, dato:
Signatur	Signatur

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)	Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)
--	--



FYRHUSET

