

A photograph of a balcony with a glass table, orange cushions, and a view of a lake and mountains. The balcony has a wooden railing and a small table with a bottle of wine, glasses, and a newspaper. A chair with orange cushions and a fur throw is also visible. In the background, there is a large body of water, a forested hill, and a house with a dark roof. The sky is blue with some clouds.

aktiv.

Hammerslia 2C, 7350 BUVIKA

**Velholdt 3-roms leilighet med
garasje | Ingen dokumentavgift |
Balkong med sjøutsikt | God
lagringsplass**



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 470 000,-
Fellesgjeld: Kr 400 041,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 2 879 604,-
Felleskostn.: Kr 8 494,- pr mnd.
Selger: Vidar Witzøe
Rune Witzøe

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2005
BRA-i/BRA Total 74/99 kvm
Tomtstr.: 6005 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 4, bnr. 159
Andelsnr.: 6
Oppdragsnr.: 1710250295

Velkommen til Hammerslia 2C!

Aktiv Eiendomsmegling v/Marius Kvalvik har gleden av å presentere Hammerslia 2C i Buvika - en lettstelt 3-roms andelsleilighet. Her får du en gjennomtenkt planløsning, flotte uteområder og en velholdt standard. Samtidig bor du med kort avstand til Buvik sentrum. Leiligheten ligger i andre etasje i en firemannsbolig, og har garasjeplass, balkong med utsikt og gode solforhold. Her får du en praktisk og komfortabel bolig som passer like godt for førstegangskjøpere som for dem som ønsker en enklere hverdag.

Verdt å merke seg:

- Ingen dokumentavgift
- Garasje klargjort for elbillader
- Vestvendt balkong med utsikt mot Byneset og fjorden
- Kommunale avgifter, kabel-TV, internett m.m. inkl. i fellesutgiftene
- God lagringsplass både innvendig og utvendig, samt i garasjen og på loftet



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	31
Egenerklæring	34
Tilstandsrapport	37
Plantegning	55
Energiattest	56
Vedtekter	57
Husordensregler	63
Regnskap	65
Byggetegninger	72
Ferdigattest	79
Situasjonskart	80
Reguleringskart	81
Reguleringsbestemmelser	83
Budskjema	94

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 74 m²

BRA - e: 25 m²

BRA totalt: 99 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 25 m² - Bod og garasjeplass.

2. etasje

BRA-i: 74 m² - Entré, to soverom, bad, stue og kjøkken.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

9 m² - Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod utenfor leiligheten og garasjeplass i felles garasjeanlegg blir påvist og målt til henholdsvis ca. 5 og 20 m². Rommene blir medtatt som BRA-E.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6005 m²

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et landlig, sjønært og barnevennlig boligområde i Buvika i Skaun kommune. Fra leiligheten er det ca. 5 min på sykkelsete til både Kiwi og Coop Extra i sentrum. I Buvika finner man frisør, interiørbutikk og take-away. Det er kort kjørevei til Børsa med legekontor og apotek. Skulle du ønske en shoppingtur tar det ca. 13 min til Melhus, ca. ett kvarter til City Syd på Tiller og ca. 25 min med bil til Trondheim sentrum.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består av småhus og eneboliger, omkranset av åkre og vakker natur.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra leiligheten er det ca. 1,9 km til Buvik barneskole, og for elever i ungdomstrinnene er det skolebussordning til Skaun ungdomsskole. Barneskolen har Skaunhallen vegg-i-vegg, og i hallen avholdes det ulike arrangementer gjennom året - alt fra dansegalla til ølfestival. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg barnehager. Hammerdalen og Oterhaugen er nærmeste barnehager, ca. 11 minutter unna til fots. Buvik IL har tilbud innen ski og fotball. Det er kort vei til fotballbane, kunstgressbane og lekeplass, samt Maxgym treningssenter med åpningstider fra 6-23 alle dager. Fra leiligheten er det kort vei til gode turog rekreasjonsområder i skog og mark. Snaue 1 km fra leiligheten kan du følge den fine strandpromenaden langs fjorden og det er kort vei til lakseelva Vigda. Nydammen (ca. 2 km unna) er et populært badevann, mens Djupsjøen har svært gode fiskeforhold. I tillegg må Øysand Camping nevnes.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i Buvika består av buss. Nærmeste holdeplass er Gammelgården, som ligger ca. 3 min unna. Buss 310 fra Buvikkrysset E39 og buss 410 fra Havenget har hyppige avganger til og fra Trondheim sentrum i rushtiden. E39 har også sørget for enklere adkomst til tettstedet og de øvrige deler av kommunen.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte: 4-mannsbolig er oppført i to etasjer. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform, tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Innhold

ENTRÉ

Adkomst via felles trappegang til en lys og ryddig entré med Linoleumsgulv og nøytrale overflater. Her er det plass til garderobeløsning, og i tilknytning til gangen ligger et teknisk rom med varmtvannsbereder, sentralstøvsuger og stor utslagsvask, samt mulighet for opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Det er også loftsluke opp fra entréen - ypperlig for ekstra oppbevaringsplass.

STUE

Den lyse stuen danner et hyggelig samlingspunkt i boligen og har store vindusflater som slipper inn godt med dagslys. Her er det plass til både sofagruppe og spisebord, og utgang til en solrik balkong med fin utsikt og rom for utemøbler. Parkett på gulv og lyse vegger gir rommet et luftig og behagelig preg.

KJØKKEN

Kjøkkenet er praktisk utformet i L-form og byr på god benkeplass og skaplass. Innredningen har hvite profilerte fronter, vitrineskap og laminert benkeplate med dobbel oppvaskkum. Over benkeflaten er det hvite fliser og underbelysning, og over komfyrområdet er det ventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin og plass til komfyr og kjøøl/frys.

BAD

Badet har fliser på både vegger og gulv i lune fargetoner. Rommet er utstyrt med toalett, servant med underskap, veggskap og speil med belysning. Her er det også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, og det er etablert et praktisk dusjkabinett. Varmekabler i gulv sørger for en god og jevn varme.

SOVEROM OG UTEBOD

Leiligheten har to romslige soverom på ca. 6,5 og 11,5 kvm. Begge er utstyrt med garderobeskap, hvor hovedsoverommet har to doble skap og det minste har ett. I tillegg finnes det en utvendig bod på ca. 5 kvm - perfekt for sesongutstyr og lagring.

TEKNISK

I tillegg har man sentralstyring av panelovnene, sentralavtrekk fra kjøkken og bad, samt sentralstøvsuger.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

VÅTROM - BAD

Sluk er plassert under dusjkabinett. Dette er vanskelig å få flyttet på og sluket er ikke inspisert. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak: Det anbefales fortsatt bruk av et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Det er også viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Forhold som har fått TG3:

- Ingen

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Det gjøres oppmerksom på at det er mulig å avtale kjøp av hvitevarer og en del av møblene med selger.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med Telenor.

Parkering

Plass i garasje - her er det også klargjort for elbillading.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer

SP588623

Diverse

AREAL

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

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

D-NUMMER

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

SALGSSUM

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

SAMARBEIDSPARTNERE

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 470 000

Info kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 899 352

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 597 409

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Felleskostnad renter: kr 1 627
- Felleskostnad avdrag: kr 2 172
- Felleskostnad driftsdel: kr 4 106
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 544
- Tillegg 4 mannsbolig: kr 45

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Felles bygningsforsikring
- Elektroniske fellesavtaler
- Kommunale avgifter
- Vaktmestertjenester
- Løpende vedlikehold

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 494

Andel Fellesgjeld

Kr 400 041

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

08.10.2025

Avdrag Fellesgjeld

Kr 2 172

Rentekost. fellesgjeld

Kr 1 627

Andel fellesformue

Kr 100 605

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Berghammer Borettslag

Organisasjonsnummer

987059346

Andelsnummer

6

Om borettslaget

Berghammer Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseieren bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånummer: 1462877921 - Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån - 2 terminer per år.

Rentesats per 08.10.2025: 4.62% pa.

Antall terminer til innfrielse: 23

Saldo per 08.10.2025: 2 880 435

Andel av saldo: 180 027

Første termin: 20.01.2011 Første avdrag: 20.01.2012 (siste termin 20.01.2037)

Flytende rente

Lånummer: 1462877922 - Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån - 2 terminer per år.

Rentesats per 08.10.2025: 4.62% pa.

Antall terminer til innfrielse: 23

Saldo per 08.10.2025: 1 540 755

Andel av saldo: 96 297

Første termin: 20.01.2011 Første avdrag: 20.01.2012 (siste termin 20.01.2037)

Lånummer: 1462877923 - Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån - 2 terminer per år.

Rentesats per 08.10.2025: 4.62% pa.

Antall terminer til innfrielse: 22

Saldo per 08.10.2025: 1 764 053

Andel av saldo: 110 253

Første termin: 20.01.2011 Første avdrag: 20.01.2012 (siste termin 20.07.2036)

Lånummer: 1462877924 - Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån - 2 terminer per år.

Rentesats per 08.10.2025: 4.62% pa.

Antall terminer til innfrielse: 24

Saldo per 08.10.2025: 215 426

Andel av saldo: 13 464

Første termin: 20.01.2011 Første avdrag: 20.07.2012 (siste termin 20.07.2037)

Flytende rente

Sikringsordning fellesgjeld

Andelseiere er ansvarlig for å for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i

henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt.

Forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Borettslagets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr 610 978
- Egenkapital: Kr 6 298 628
- Disponible midler: Kr 1 419 454
- Årets endring i disponible midler: Kr 204 132

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten godkjenning av styret. Dyrehold frarådes på grunn av det kan skape ulemper for andre beboere. Styret kan ikke nekte eier å holde husdyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre beboere. Husdyr skal ikke ha tilhold i fellesganger. Eier av husdyr er pliktig til å fjerne ekskrementer m.m. fra borettslagets område.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 4, bruksnummer 159 i Skaun kommune. Andelsnr. 6 i Berghammer Borettslag med orgnr. 987059346

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5029/4/159:

HEFTELSE

09.09.2004 - Dokumentnr: 4624 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:3 Bnr:3

Rett til turbinledning

Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2004 - Dokumentnr: 4625 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforening m.v.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.2004 - Dokumentnr: 6853 - Bestemmelse om bebyggelse

plikt til å bygge hus levert av Hedalm Boliger AS

RETTIGHETER

Det er ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen den 02.03.2006

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.03.2006.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner**KOMMUNEPLANENS AREALDEL**

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2024-2036, datert 17.12.2024.

Boligen ligger i et område med arealformål boligbebyggelse.

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

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan "Reguleringsplan for Berghammer" med planID 200403, datert 17.03.2004.

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

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

KORTTIDSLEIE

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 470 000 (Prisantydning)

400 041 (Andel av fellesgjeld)

2 870 041 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 563 (Omkostninger totalt)
17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
20 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 879 604 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 887 504 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 890 304 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 563

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500, oppgjørshonorar kr 5 990 og visninger kr 2 990 pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

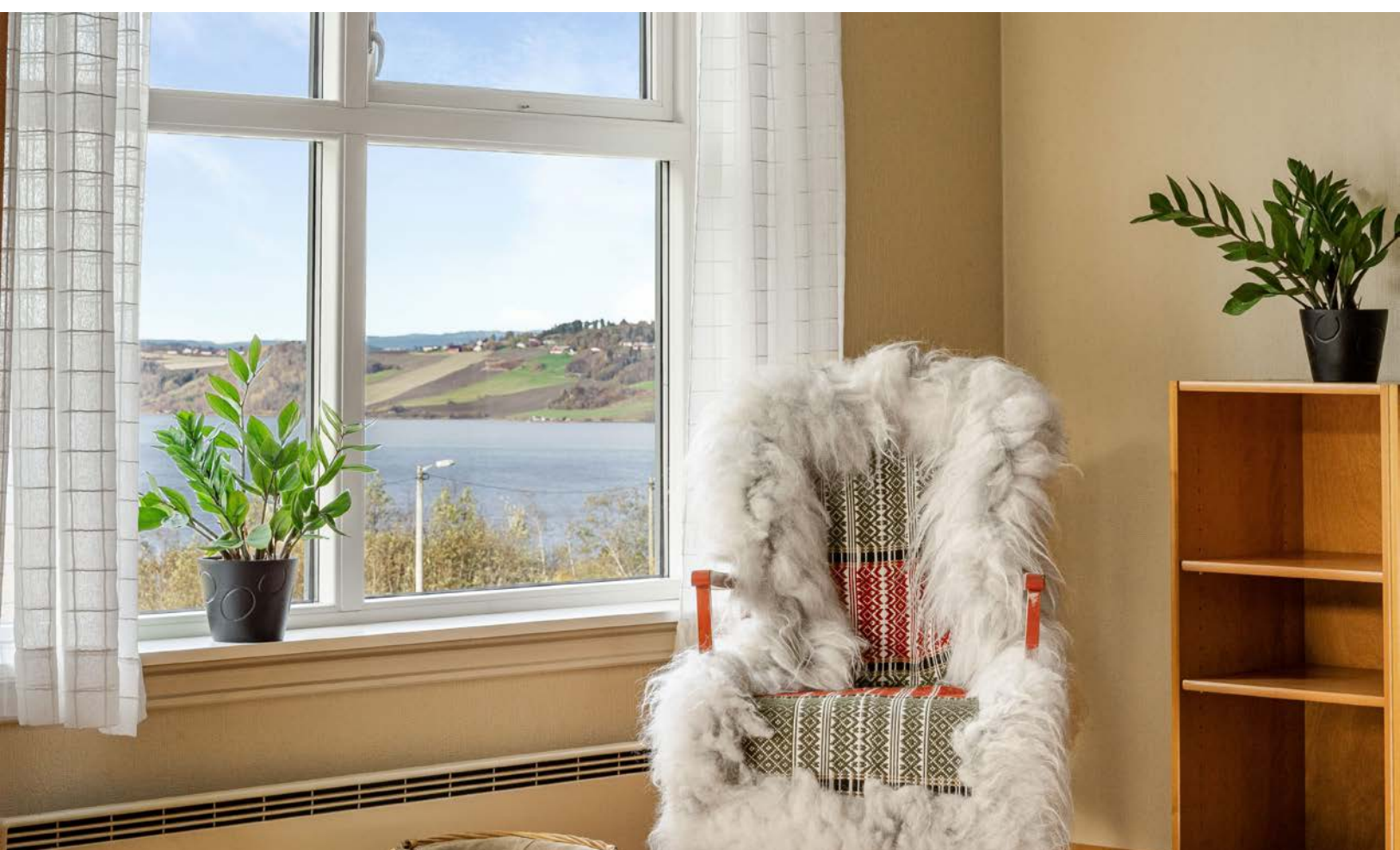
Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

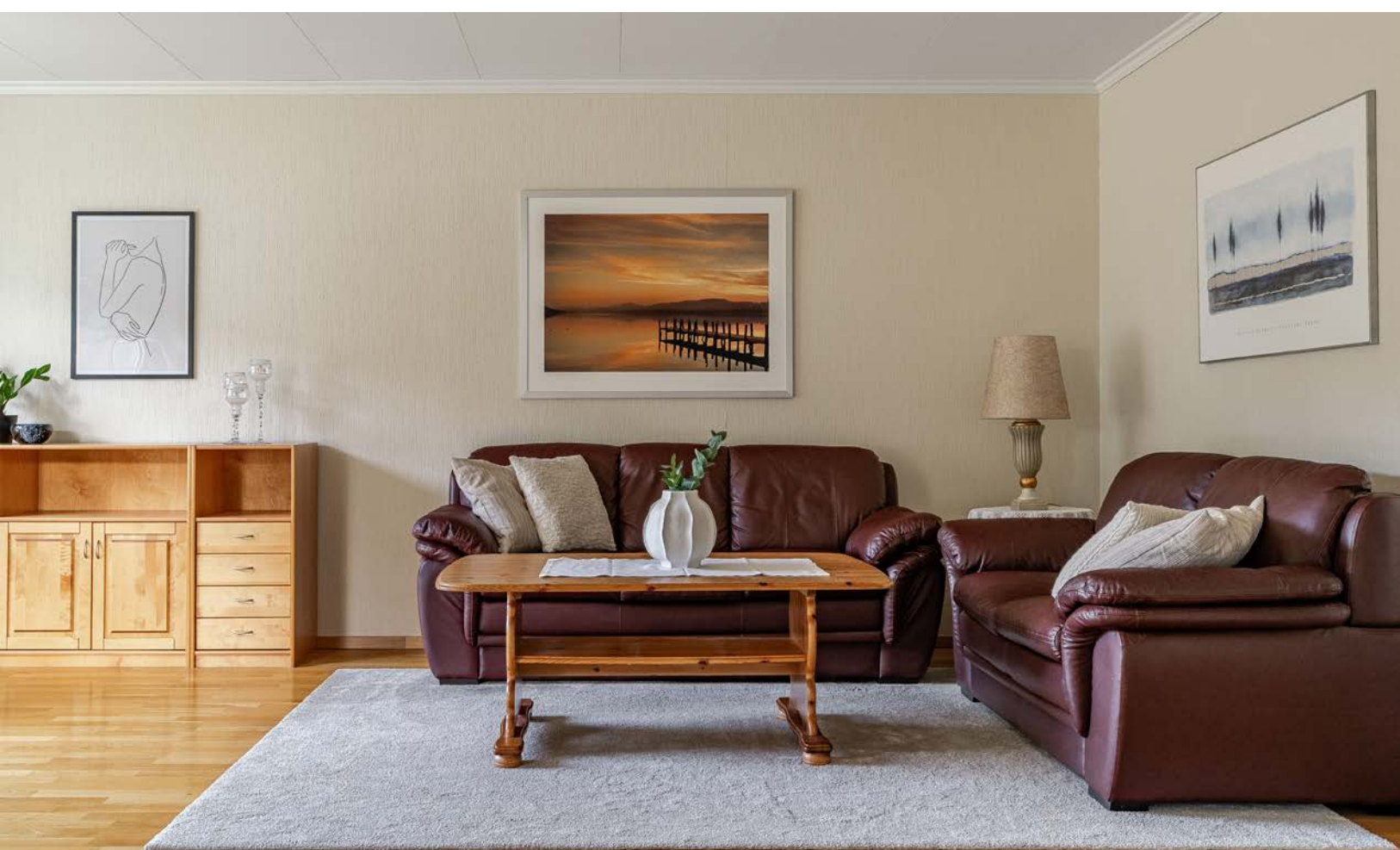
Salgsoppgavedato

23.10.2025























Vedlegg

Nabolagsprofil

Hammerslia 2C - Nabolaget Snøfugl/Ilhaugen - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Gammelgården Linje 515	1 min 0.1 km
Melhus skysstasjon Linje R60, R70	15 min 12.6 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	27 min 26 km
Trondheim Værnes	45 min

Skoler

Buvik skole (1-7 kl.) 429 elever, 26 klasser	19 min 1.7 km
Skaun ungdomsskole (8-10 kl.) 407 elever, 33 klasser	8 min 7.8 km
Skjetlein videregående skole 270 elever, 25 klasser	12 min 11.2 km
Melhus videregående skole 560 elever	13 min 11.5 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Buvika	12 min
Extra Buvika	14 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Naboskapet

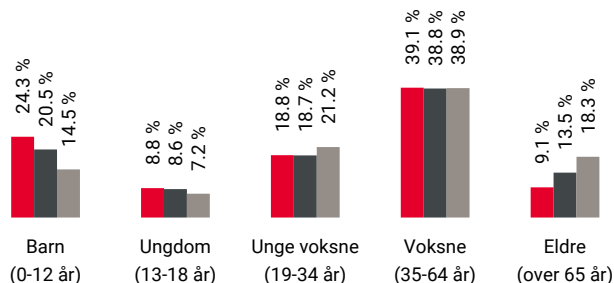
Godt vennskap 78/100



Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Snøfugl/Ilhaugen	1 302	478
Buvika/Ilhaugen	3 361	1 351
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Oterhaugen barnehage (1-5 år) 96 barn	9 min 0.8 km
Hammerdalen barnehage (1-5 år) 141 barn	10 min 0.9 km
Børsa barnehage (1-5 år) 105 barn	8 min 8.1 km

Dagligvare

Coop Extra Buvika Post i butikk, PostNord	15 min 1.3 km
Kiwi Buvika	15 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



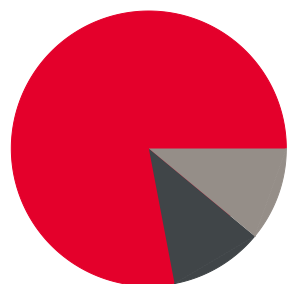
Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

⚽ Ilhaugen- Myrabanen	19 min	🚶
Ballspill	1.4 km	
⚽ Skaunhallen	18 min	🚶
Aktivitetshall	1.6 km	
🚴 Max-gym Buvika	14 min	🚶
🚴 Fitnesspoint Børse	8 min	🚗

Boligmasse



78% enebolig
11% rekkehus
11% annet

«Nærhet til skog og mark. Passe avstand til by.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Melhus Kjøpesenter

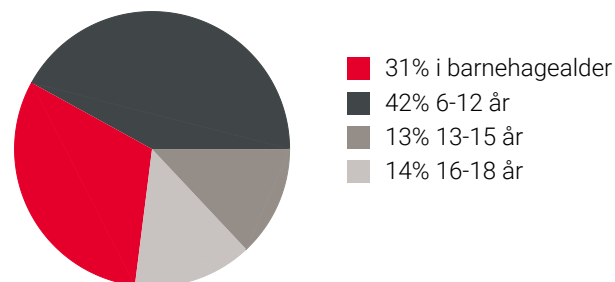
13 min 🚗



Boots apotek Buvika

15 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



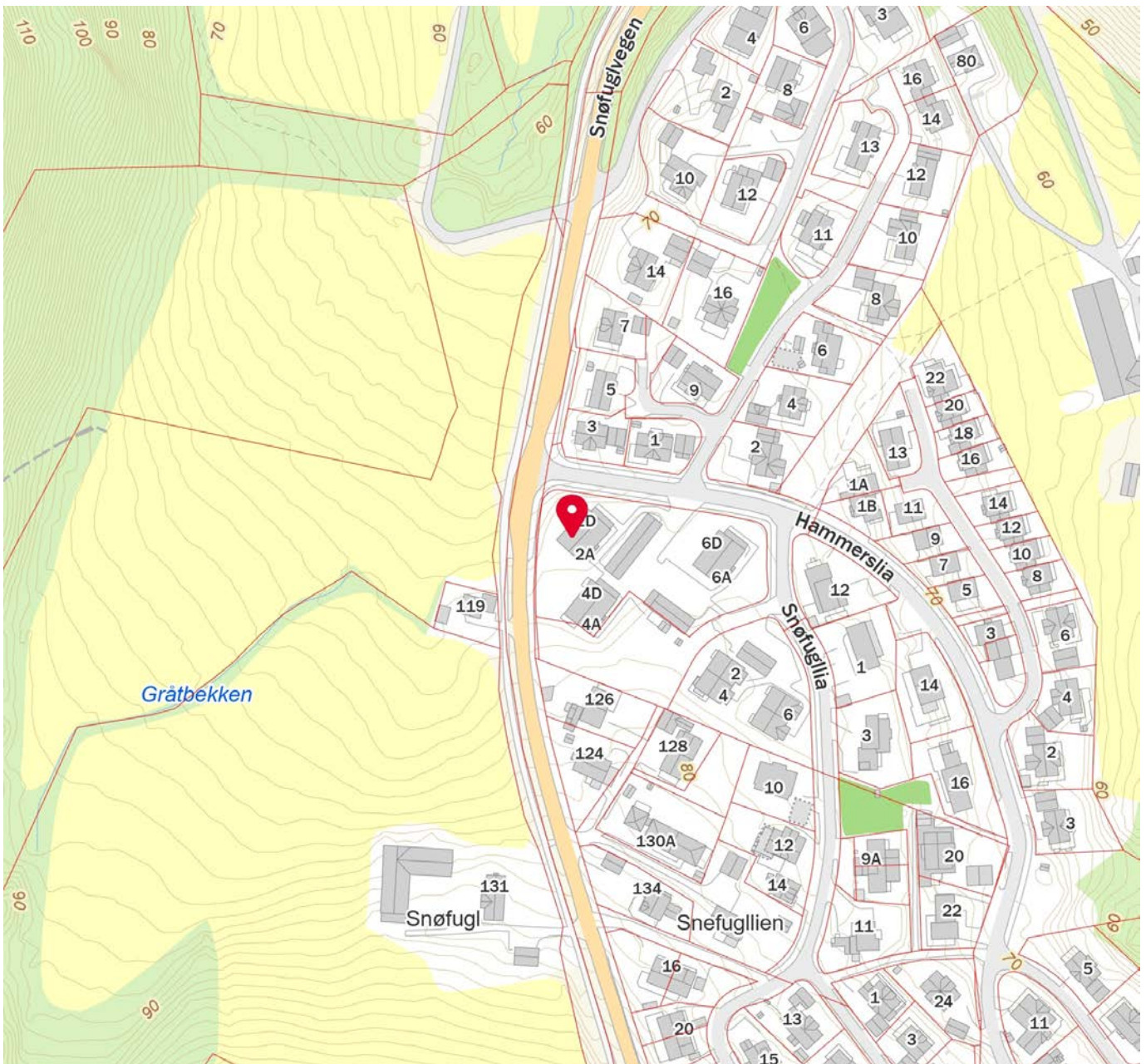
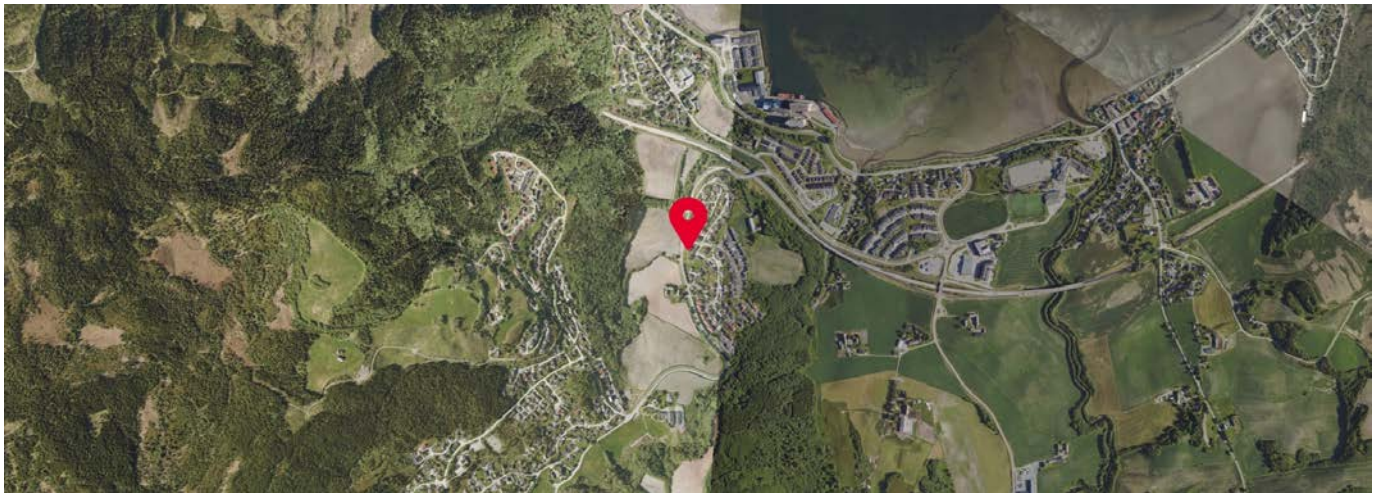
0%

43%

Snøfugl/Ilhaugen
Buvika/Ilhaugen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250295	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Rune Witzøe	Vidar Witzøe
Gateadresse	
Hammerslia 2C	
Poststed	Postnr
BUVIKA	7350
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Mary Else Hoston
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1710250295

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710250295

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rune Witzøe	38e10a2ccd6d401dd5c1e dd8ffe588d5ff90e840	09.10.2025 08:40:19 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vidar Witzøe	6f1e6623272735a0e80a7 cac477f49d6e9f90f91	09.10.2025 08:38:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250295

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

Hammerslia 2C

7350 BUVIKA

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Leilighet i 4-mannsbolig

Byggeår: 2005

BRA: 74 m²

BRA-i: 74 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

22

TG-2

1

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/36739>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Våtrom: Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er plassert under dusjkabinett. Dette er vanskelig å få flyttet på og sluket er ikke inspisert.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales fortsatt bruk av et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Det er også viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.10.2025

Rapportdato
17.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Vidar Witzøe**
Navn: **Rune Witzøe.**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Rune Normannseth** Telefon: **47380371**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag** Epost: **rune@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Om bygningssakkyndig:

Takstmann/ Tømrermester

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering/ kontroll av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde og ligger til i en annen boenhet.

Informasjon om boligen

Adresse: **Hammerslia 2C, 7350 Buvika**
Kommunenr: **5029** Gårdsnr: **4** Bruksnr: **159** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **2005**
Boligtype: **Leilighet i 4-mannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: 4-mannsbolig er oppført i to etasjer. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform, tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Leilighet	74	74	0	0	9
Garasje og bod	25	0	25	0	0
Totalt m²	99	74	25	0	9

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. Etasje	74	74	0	0	9
Totalt m²	74	74	0	0	9

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. Etasje	74	70	4	Entre, 2 soverom, bad, stue, kjøkken.	Bod.
Totalt m²	74	70	4		

Bygning: Garasje og bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	25	0	25	0	0
Totalt m²	25	0	25	0	0

Kommentar til arealberegning

Bod utenfor leiligheten og garasjeplass i felles garasjeanlegg blir påvist og målt til henholdsvis ca. 5 og 20 m². Rommene blir medtatt som BRA-E.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	
TG-1	
Det ble ikke observert eller opplyst om fuktproblematikk.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av grunnmur og fundament	
TG-1	
Boligen har plate støpt på mark og antas å være støpt på en ringmur / bankett. Ringmur / bankett er skjult under bakkenivå slik at forsvarlig kontroll ikke lar seg gjøre. Videre er støpt plate utvendig tildekket med plater slik at kontroll ble begrenset til visuelle observasjoner innvendig på hovedplan. Det ble ikke registrert setninger eller retningsavvik på befaringsdagen og plate på mark vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong med utgang fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei

Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.	

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
TG-1	
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.5 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd stående trepanel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	
TG-1	
Utvendig fasader fremstår uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Taket har saltaksform og er oppført av prefabrikkerte w-takstoler. Loftet er et kaldloft med luftespalter i raft.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-1	
Etter en visuell besiktigelse på kaldloftet ble det ikke registrert tegn til råteskader eller kondensproblemer på befaringsdagen.	

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-1	
Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon.	

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	
TG-1	
Ved en visuell kontroll av taket på kaldloft og utvendig fra bakkenivå ble det ikke registrert symptom på svekkelser.	

6.9 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	
TG-1	
Undersøkelsen viser ingen tegn på skader eller aktive lekkasjer på befaringsdagen. På generelt grunnlag anbefales det jevnlig kontroll på kaldloft og på tak.	

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	
TG-1	
Det gjøres likevel oppmerksom på at det mangler snøfangere på deler av taket. Kravet er snøfangere i områder rundt en bygning en må anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avsperrert. Dette til orientering.	

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-1	
Ingen vesentlige avvik ble likevel registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.	

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret og fremstår med normal aldringsmessig slitasje uten behov for tiltak.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekket fungerte etter en enkel test.	

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Avløpsanlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert.	

6.16 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Anlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Stoppekran er plassert på bod og fungerte som tiltenkt. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.	

6.17 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-1**

El-anlegget er fra byggeåret og dokumentasjon fra utførende elektriker er framlagt. Det er også gjennomført en elkontroll i 2021, men dokumentasjon er ikke fremskaffet.

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

6.18 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2005

Størrelse

198 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-1**

Det blir opplyst om normal drift. Det gjøres likevel oppmerksom på at berederen er 20 år og utskifting av bereder som er over 20 år er påregnelig.

6.19 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Det opplyses likevel om sporadisk rengjøring av aggregat.

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen. Aggregatet er plassert på kaldloftet. Ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på ca 25 år. Dette til orientering.

6.20 Våtrom: Bad**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater**TG-1**

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og dør er tilfredsstillende.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Ja

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-2**

Sluk er plassert under dusjkabinett. Dette er vanskelig å få flyttet på og sluket er ikke inspisert.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales fortsatt bruk av et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Det er også viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyrt med dusjkabinett, servantskap, wc, opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er ikke mulig å foreta hulltaking i tilstøtende rom direkte mot dusjsonen. Tilgjengelig vegg på soverom ble derfor valgt for hulltaking, i tråd med forskriftens krav om kontroll av fukt i tilstøtende konstruksjoner og bunnsvill. Denne plasseringen kan likevel kunne gi indikasjon på eventuell fuktskade i i bunnsvill.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.21 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

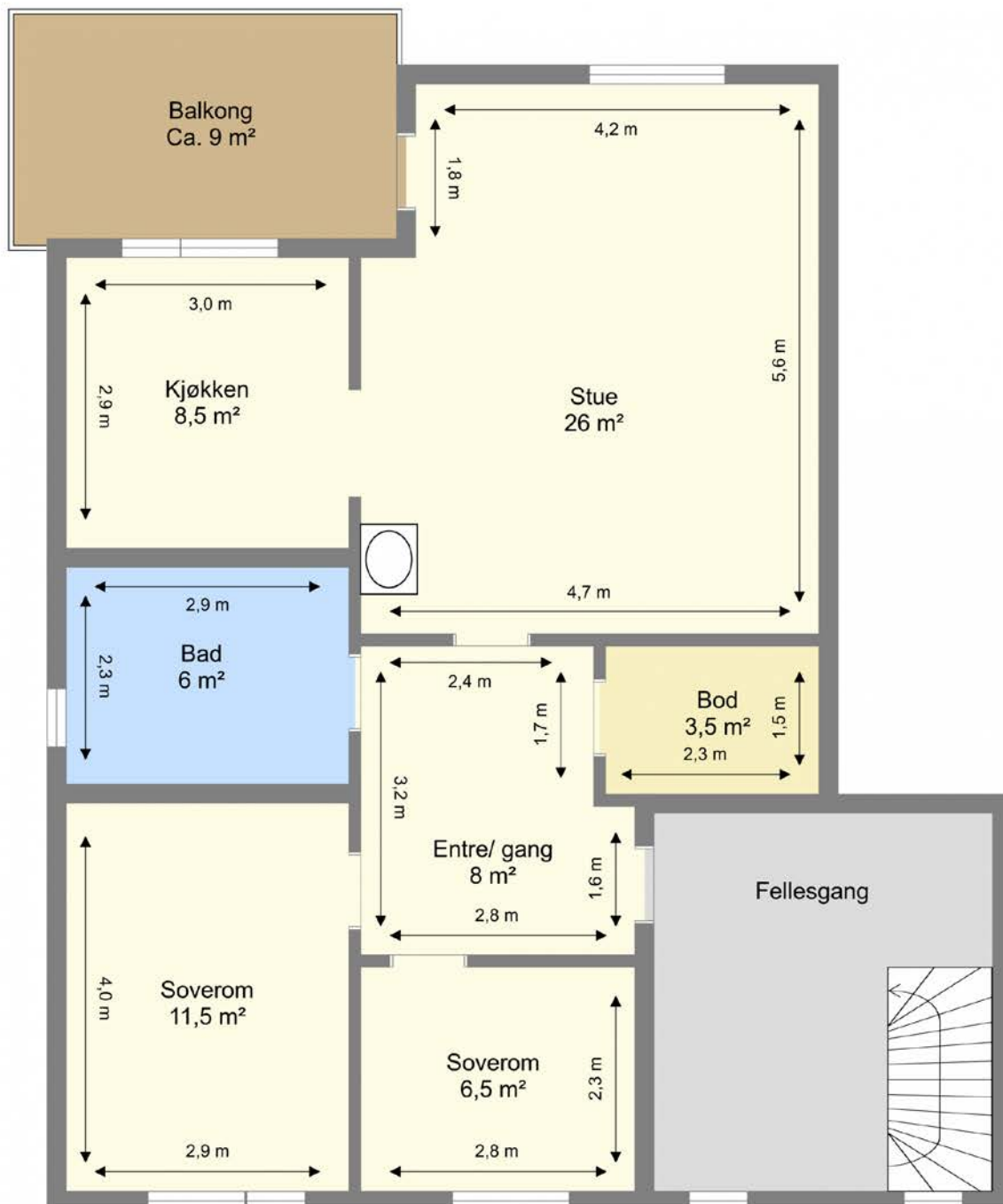
6.27 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Hammerslia 2C

2. Etasje

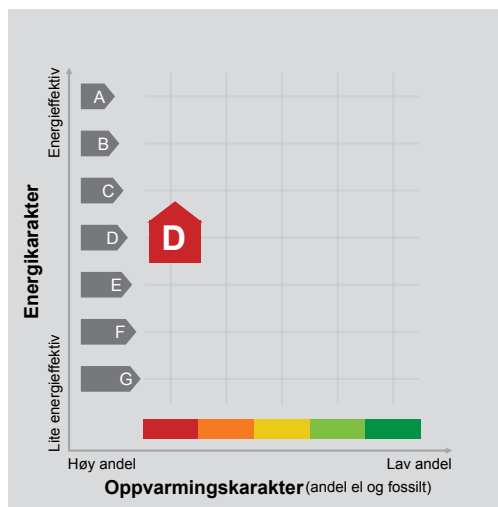


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
 Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

ENERGIATTEST



Adresse	Hammerslia 2C
Postnummer	7350
Sted	BUVIKA
Kommunenavn	Skaun
Gårdsnummer	4
Bruksnummer	159
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	20110872
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-180676
Dato	16.10.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Vedtekter for
Berghammer Borettslag
Org.nr. 987 059 346
tilknyttet Boligbyggelaget TOBB

**vedtatt på konstituerende generalforsamling 14.10.2003, sist endret på
generalforsamling 26.04.2022**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Berghammer Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseieren bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Skaun kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget TOBB som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelen i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.

Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovenes § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsretten gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud om dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie),

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og vær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Bruk av borettslagets felles bygningsforsikring ved skade på egen bolig/garasje og som faller inn under andelseiers ansvarsområde, er andelseier pliktig til å betale forsikringens egenandel.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseierne.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende

veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Bygningsmessige endringer utover opprinnelig standard og som er utført og bekostet av tidligere eiere eller nåværende andelseiere, faller ikke inn under borettslagets ansvar og vedlikeholdsplikt.

(5) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(6) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnaden betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andel foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organ.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knutte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslaget har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2006 nr. 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER

Generelle regler for ro og orden i Berghammer Borettslag

Endret 13.04.2021

Velkommen!

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egne evner til å omgås medmennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold.

Ansvar – omfang

Reglene for ro og orden gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt eier er ansvarlig for at husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

Fellesanlegg – parkering – fellesareal

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører borettslaget – og dermed beboerne - nødvendige utgifter.

⚡ Parkering på plasser beregnet for formålet. Ingen parkering ved inngangspartier/gangveier, kun nødvendig tilbringertjeneste.

Lading av el/hybridbiler fra vanlig 16A kurs er ikke tillatt. I h.h.t gjeldende forskrifter skal egen tilrettelagt kurs benyttes.

El/hybridbil-eiere er pliktige til å sette seg inn i gjeldende forskrifter. Viser til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

Fellesareal, dvs. alt utenfor husets fire vegger skal kunne benyttes av alle.

Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten godkjenning av styret. Dyrehold frarådes på grunn av det kan skape ulemper for andre beboere. Styret kan ikke nekte eier å holde husdyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre beboere. Husdyr skal ikke ha tilhold i fellesganger. Eier av husdyr er pliktig til å fjerne ekskrementer m.m. fra borettslagets område.

Renhold av fellesarealer

Utfør renhold av felles trapper og ganger. Bilvaskeplass rengjøres etter bruk.

Kildesortering – avfall

Restavfall, papp og papir og plastemballasje sorteres. Glass og metall leveres mottak på Coop Extra Buvika. Brukte elektriske artikler leveres direkte til forhandler. Viser for øvrig til renovasjonsplass i Børsa.

Mating av fugler/dyr

Mating av fugler, evt. andre dyr tillates ikke, da det tiltrekker smågnagere til hus/boder.

Grilling

Bruk av kullgrill/engangsgrill er ikke tillatt p.g.a brannfare.

Ro og orden

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy som f.eks., banking, boring og sliping må ikke foregå på søn- og helligdager. Heller ikke mellom kl. 22.00 – 07.00 på hverdager og kl. 09.00 på lørdager.

Hovedinngangsdørene skal være låst etter kl. 22.00 i sommerhalvåret etter kl. 20.00 i vinterhalvåret.

Bruk av leiligheten

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad/toalett åpne for å unngå at det oppstår muggdannelse i leiligheten. Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet. Sett ikke opp markiser, terrasser, plattinger, levegger, varmepumper, parabolantennener e.l. før styret har samtykket etter skriftlig søknad.

Baderom, wc, kraner og ledninger

Eieren er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann. I toalettet må det kun brukes toalettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet, det kan føre til at avløpet går tett og eieren får omkostninger med å stake opp.

Plikter – mislighold

Disse reglene er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i boligselskapet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der.

Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i – og følge reglene for ro og orden.

Eiers brudd på forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Ved vesentlig mislighold, og etter advarsel fra borettslaget, kan boligselskapet pålegge eieren å selge boligen.

Buvika 13.08.2018

Berghammer Borettslag
styret

Berghammer Borettslag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		788 352	1 348 224	788 432	786 458
Felleskostnader kapitaldel		676 032	0	676 100	729 400
Tillegg elektroniske fellesavtaler		94 464	93 504	94 550	104 500
Andre tillegg	1	6 480	6 480	6 480	6 480
Andre driftsinntekter	2	48 087	45 055	37 000	40 000
Sum driftsinntekter		1 613 415	1 493 263	1 602 562	1 666 838
Drifts kostnader					
Personalkostnader	3	-85 041	-118 204	-100 120	-100 825
Styrehonorar		-25 000	-20 000	-20 000	-25 000
Avskrivninger		-28 368	-17 982	-3 200	-28 400
Forretningsførerhonorar		-51 049	-49 359	-51 050	-52 750
Honorar administrative tjenester		-11 254	-11 407	-7 650	-11 900
Eksterne honorar	4	-6 695	-6 766	-13 000	-13 500
Kontingent boligbyggelag		-6 500	-6 000	-6 500	-6 500
Drifts- og serviceavtaler		0	0	-4 000	-1 000
Vaktmestertjenester		-34 719	-34 719	-45 000	-36 000
Løpende vedlikehold	5	-11 566	-30 114	-90 000	-40 000
Periodisk vedlikehold		0	-9 669	-40 000	-30 000
Elektroniske fellesavtaler		-97 104	-82 972	-94 550	-104 500
Forsikring		-70 224	-65 963	-72 400	-80 700
Kommunale tjenester og renovasjon		-233 703	-253 589	-253 400	-283 200
Eiendomsavgifter		-93 579	-92 495	-97 150	-98 300
Energi, felles		-14 522	-17 435	-25 000	-20 000
Andre driftsutgifter	6	-13 016	-15 002	-19 400	-18 800
Sum driftskostnader		-782 340	-831 675	-942 420	-951 375
DRIFTSRESULTAT		831 075	661 589	660 142	715 463
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		48 190	41 550	20 000	20 000
Finanskostnader		-268 288	-192 251	-246 929	-312 412
Netto finansposter		-220 098	-150 701	-226 929	-292 412
Resultat før skattekostnad		610 978	510 888	433 213	423 051
Ordinært resultat etter skatt		610 978	510 888	433 213	423 051
i RSRESULTAT	7, 11	610 978	510 888	433 213	423 051
Disponering av totalresultat:		610 978	510 888	433 213	423 051
Overført til annen egenkapital		610 978	510 888	0	0

Berghammer Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	8, 12	25 964 300	25 979 088
Maskiner	8	48 662	62 242
Sum anleggsmidler		26 012 962	26 041 330
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	9	101 622	91 171
Mellomregning Klare Finans	9	16 998	16 328
Opptjente renter	9	48 190	41 550
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	1 521 388	1 292 323
Sum omløpsmidler		1 688 198	1 441 372
SUM EIENDELER		27 701 160	27 482 702

Berghammer Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	11	1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	6 297 028	5 686 051
Sum egenkapital		6 298 628	5 687 651
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantel ³ n	12, 13	6 813 788	7 249 002
Borettsinnskudd	12, 14	14 320 000	14 320 000
Sum langsiktig gjeld		21 133 788	21 569 002
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		81 208	76 375
Skyldig off. myndigheter		19 443	27 818
Forskudd kunder		16 988	16 328
P ³ l ³ pt l ³ nn, honorarer og feriepengar		7 836	11 233
P ³ l ³ pte renter		141 557	91 795
P ³ l ³ pte kostnader		1 711	2 500
Sum kortsiktig gjeld		268 743	226 049
Sum gjeld		21 402 531	21 795 051
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 701 160	27 482 702
Pantstillelser	12	21 133 788	21 569 002

Sted: _____, dato: _____

Hege Hansen
Leder

Bente Leraand
Styremedlem

Mary Hoston
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

i sregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om sregnskap og sberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for sm³ foretak.

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

Inntektsfyring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omlrpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett ³ r etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omlrpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er ogs³ benyttet for kortsiktig gjeld. dvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og nvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver m³ ned budsjettede felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseiere og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag í 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbelrnp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap p³ utest³ ende felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Denne er dekket av forretningsfyrer som en del av forretningsfyreravtalen. Sikringen kan ses opp innen 1. desember med virkning fra kommende ³ rskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjrres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved fyrste gangs forsikring. For nvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNETEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Tillegg Vasking	6 480	6 480
Sum andre tillegg	6 480	6 480

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNETEKTER

	2024	2023
Salg av nrkler, l ³ s, adgang, etc.	0	1 000
Viderefakturering energi, strym	48 087	44 055
Sum andre inntekter	48 087	45 055

Viderefakturering best³ r av utfakturering for vann- og avlpp.

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Lrnn	61 644	87 518
Arbeidsgiveravgift	13 397	16 816
Feriepenger	7 835	11 233
Reisekostnader	2 165	2 637
Sum personalkostnader	85 041	118 204

Samlet antall ³ rsverk: 0,10

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inng³ tt noen pensjonsordning.

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	6 695	6 022
Teknisk rådgivning	0	744
Sum eksterne honorarer	6 695	6 766

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	976	4 789
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	1 718	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	0	6 265
Reparasjon og vedlikehold uteområde	4 174	16 693
Reparasjon og vedlikehold annet	4 698	2 367
Sum vedlikehold	11 566	30 114

Note 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	878	6 033
Drift maskiner	7 462	4 273
Gaver	0	934
Generalforsamling/årsmøte	2 060	2 316
Bankgebyrer	645	656
Andre gebyrer	1 653	791
Hjemmeside/internett/TV-abo	318	0
Sum andre driftsutgifter	13 016	15 002

Note 7 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	1 215 323	1 350 052
Endring i disponible midler:		
i retts resultat	610 978	510 888
Tilbakeført avskrivning	28 368	17 982
Tilgang av anleggsmidler	0	-215 781
Avdrag på lån	-435 214	-447 817
i retts endring i disponible midler	204 132	-134 729
Disponible midler i periodens slutt	1 419 454	1 215 323
Disponible og nøytrale midler justert for langsiktige avsetninger	1 419 454	1 215 323

Note 8 - ANLEGGSMIDLER

	Maskiner	Tomter	Bygning	Andre anl.m.	Byggmes. anl.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	67 900	1 058 640	24 784 890	18 000	147 881
i rets tilgang :	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	67 900	1 058 640	24 784 890	18 000	147 881
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	19 238	0	0	18 000	27 111
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	48 662	1 058 640	24 784 890	0	120 770
i rets avskrivninger :	13 580	0	0	0	14 788
Antatt levetid i ³ r :	5			5	10

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da inpende vedlikehold antas ³ opprettholde den tekniske og økonomiske verdi p³ bygningsmassen.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Bygninger er anskaffet i ³ rene 2005-2007. Brannstignene ble anskaffet i 2010.

i rets tilgang gjelder innkjøp av plenetraktor og etablering av elbil-lading.

Note 9 - UTESTI ENDE FORDRINGER

Utesti ende fordringer er gjennomg³tt og vurdert. Boligselskapet behøver ikke ³ regne med fremtidige tap p³ disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 10 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	14 976	18 991
Bankinnskudd	1 506 412	1 273 332
Sum bankinnskudd	1 521 388	1 292 323

Note 11 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	5 687 651	5 176 763
Andelskapital 01.01	1 600	1 600
Andelskapital 31.12	1 600	1 600
Annen egenkapital 01.01	5 686 051	5 175 163
i rets resultat	610 978	510 888
Annen egenkapital 31.12	6 297 028	5 686 051
SUM EGENKAPITAL 31.12	6 298 628	5 687 651

Andelskapitalen er kr 1 600,- fordelt p³ 16 andeler ~ kr 100,-. Hver andel har lik stemmerett p³ generalforsamlingen.

Note 12 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	25 964 300
Restgjeld 31.12	21 133 788

P³ lydende pantstillelser var 26 160 000,- per 31.12.

Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 13 - PANTE- OG GJELDSBREVSL; N

Kreditor:	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank
L ³ nenummer:	1462877923	1462877922	1462877921	1462877924
L ³ netype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2006	2006	2006	2006
Rentesats:	4.705 %	4.705 %	4.705 %	4.705 %
Beregnet innfridd:	20.07.2036	20.01.2037	20.01.2037	20.07.2037
Opprinnelig lånebeløp:	3 160 000	2 760 000	5 520 000	400 000
L ³ nesaldo 01.01:	2 007 652	1 753 520	3 246 487	241 343
Avdrag i perioden:	129 536	113 140	179 805	12 733
L ³ nesaldo 31.12:	1 878 116	1 640 380	3 066 682	228 610
Saldo 5 år frem i tid:	1 221 904	1 095 383	2 047 813	156 424

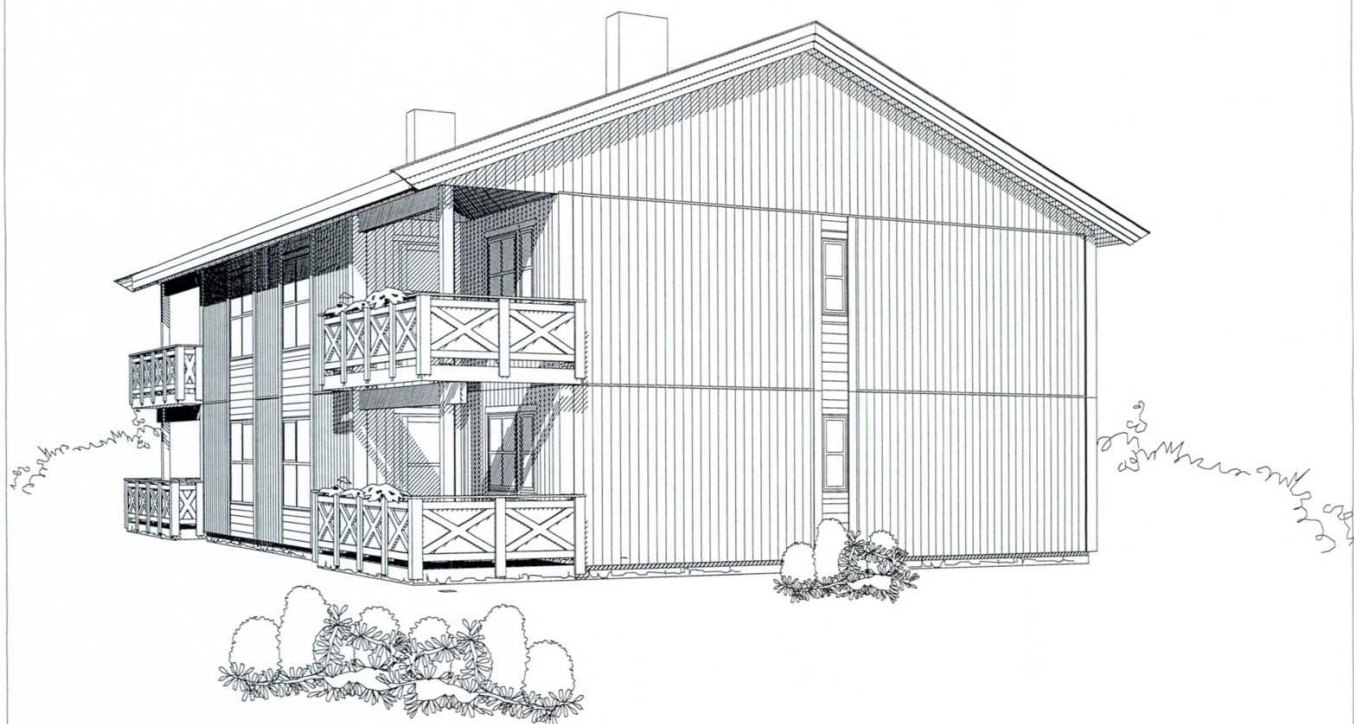
PANTE- OG GJELDSBREVSL; N

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lå n 1462877921	16	191 668	3 066 688
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lå n 1462877922	16	102 524	1 640 384
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lå n 1462877923	16	117 382	1 878 112
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lå n 1462877924	16	14 288	228 608

Note 14 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	14 320 000	14 320 000
Sum innskudd	14 320 000	14 320 000

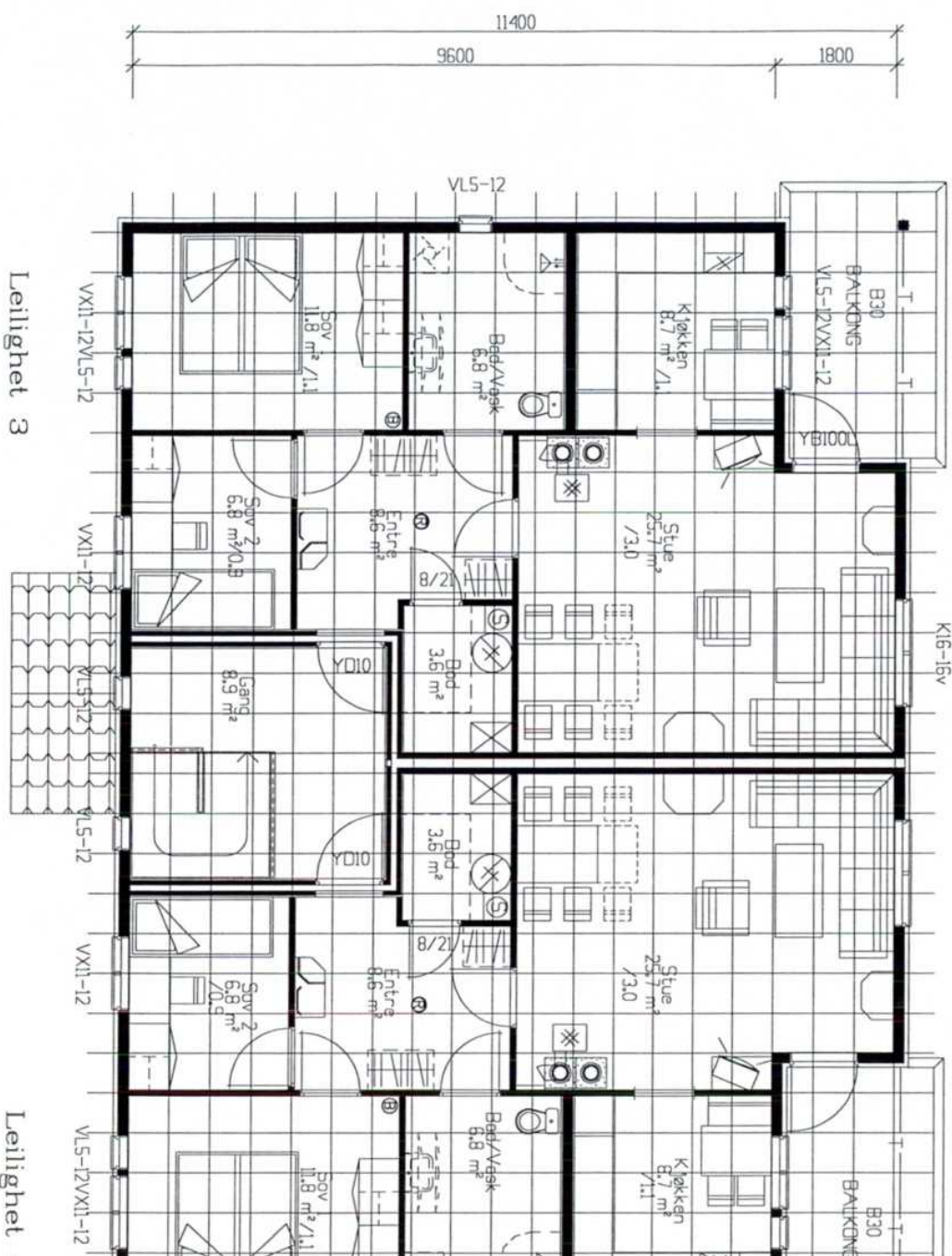
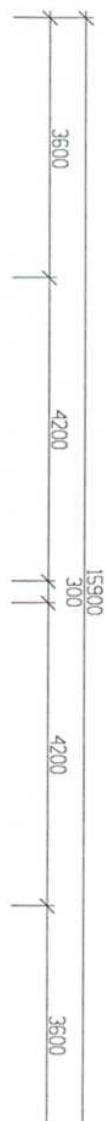
Vedlegg E5



HBP BERGHAMMER



DATA DESIGN SYSTEM



Vedlegg E8



Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tiltakshaver:		Målestokk	Tilbud nr.		Dato	
HBP BERGHAMMER					28.10.03	
Byggeplass/Gnr./Bnr.:		1 : 100	Ordre nr.		Signa	
7350 Buvika					ABS	
Hustypet:	Arkiv:	E-nr. :		Tegning:		Rev.:
	505 Fasade 1	E3:81x4		4820		

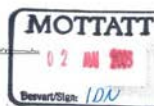
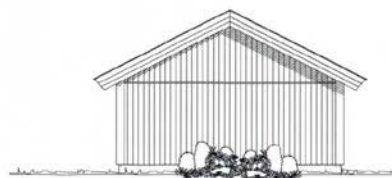
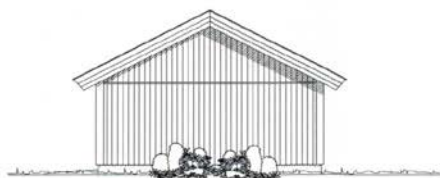
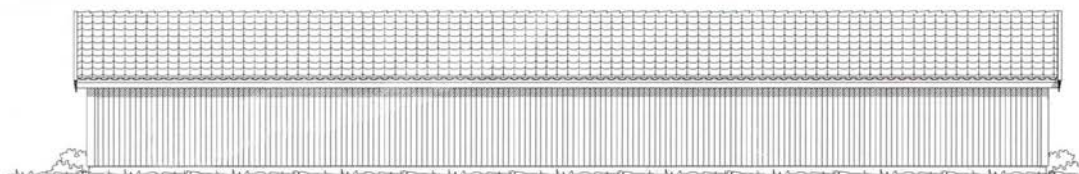
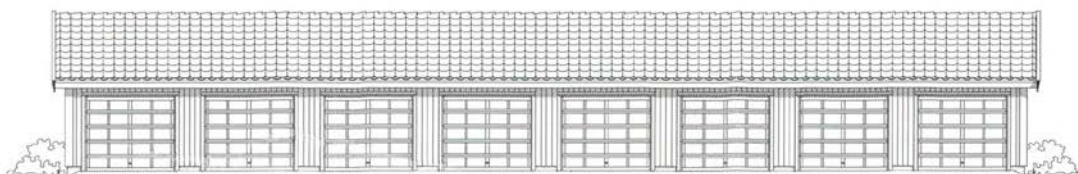
**Hedalm**
Anebyhus



DATA DESIGN SYSTEM

Vedlegg E9

GARASJE 8R



Tilbehør
HBP Berghammer
Byggesaksforvalter
7350 Buvika
Huslign
Garasje

Arten
508 Fasader

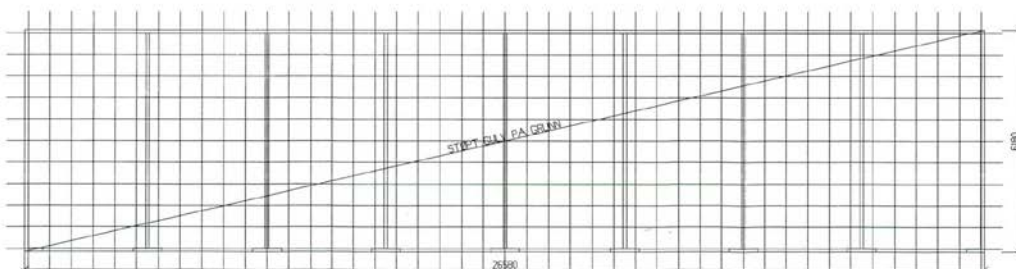
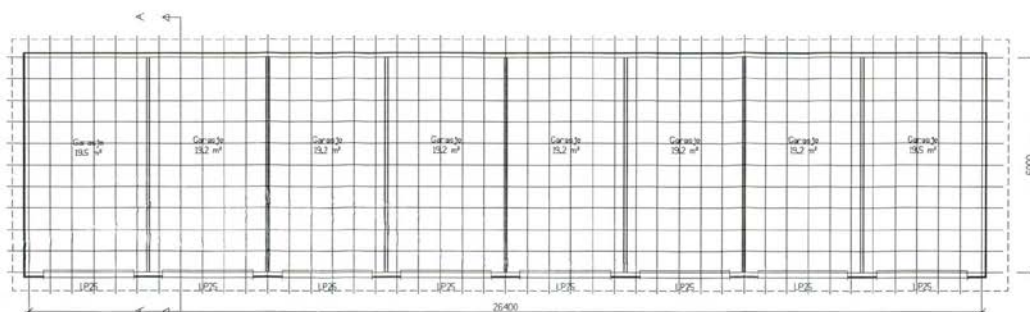
Denne tegning tilhører Hedalm Bytger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Målestokk 1 : 100	Tilbud nr. 05-147	Dato 15.03.2005
	Ordre nr.	Sign ABS
E-mal G:20XB	Tegning 1271	Rev



Teknisk Eksamensprosjekt

Vedlegg E1D



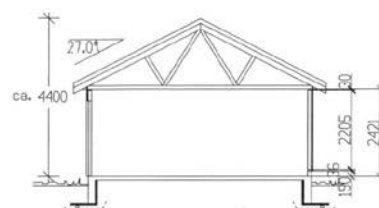
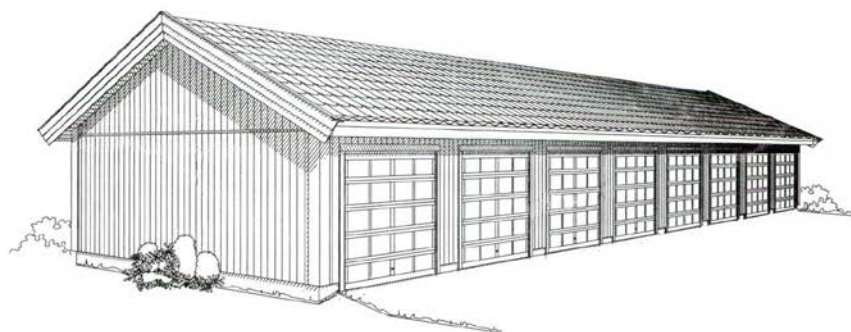
Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tilbestilleren		Målestokk		Tilbud nr.		Dato	
HBP Berghammer		1 : 100		05-147		15.03.2005	
Byggeselskapet/Byen				Gnr nr.		Stupa	
7390 Buvika						ABS	
Kategori		Arkiv		E-mnr.		Tegn nr.	
Garasje		506 PLAN		G20X8		1271	



© 2004 Hedalm Anebyhus

Vealogg E11



BEBYGGD AREAL 167,3 m²
BRUKSAREAL 158,4m²

Denne tegning tilhører Hedalm Bøtger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tilstandshaver HBP Berghammer		Målestokk 1 : 100		Tilsendt nr. 05-147		Dato 15.03.2005	
Byggesaks/lov nr. 7350 Buvika				Gitt nr.		Status ABS	
Følgelig		Arten 601 Perspektiv og snitt		E-m. i G:20X8		Tegnet 1271	
Garasje						Revis	



© 2004 Hedalm Bøtger AS



SKAUN KOMMUNE
Teknisk kontor

Hedalm Anebuhus AS
v/ Kirsten Kristiansen

Vår ref.
04/807-10/IDN

Arkivkode
EA 4/159

Deres ref.

Dato
02.03.2006

FERDIGATTEST

Igangsettingstillatelse er gitt 24.09.2004.

Eiendommen: Gnr./bnr.:4/1
Gjelder: Oppføring av 2 stk tomannsboliger.
Bygningstype: 122
Bygningsnr.: 20110902 og 20110910
Byggested: Berghammer
Tiltakshaver: Hedalm Anebyhus

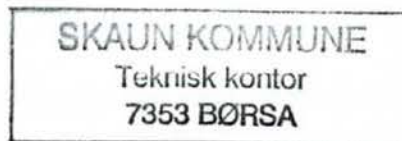
Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av Plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med hilsen

Idar Nebelung
avd.ingeniør

Direkte innvalg: 72867246



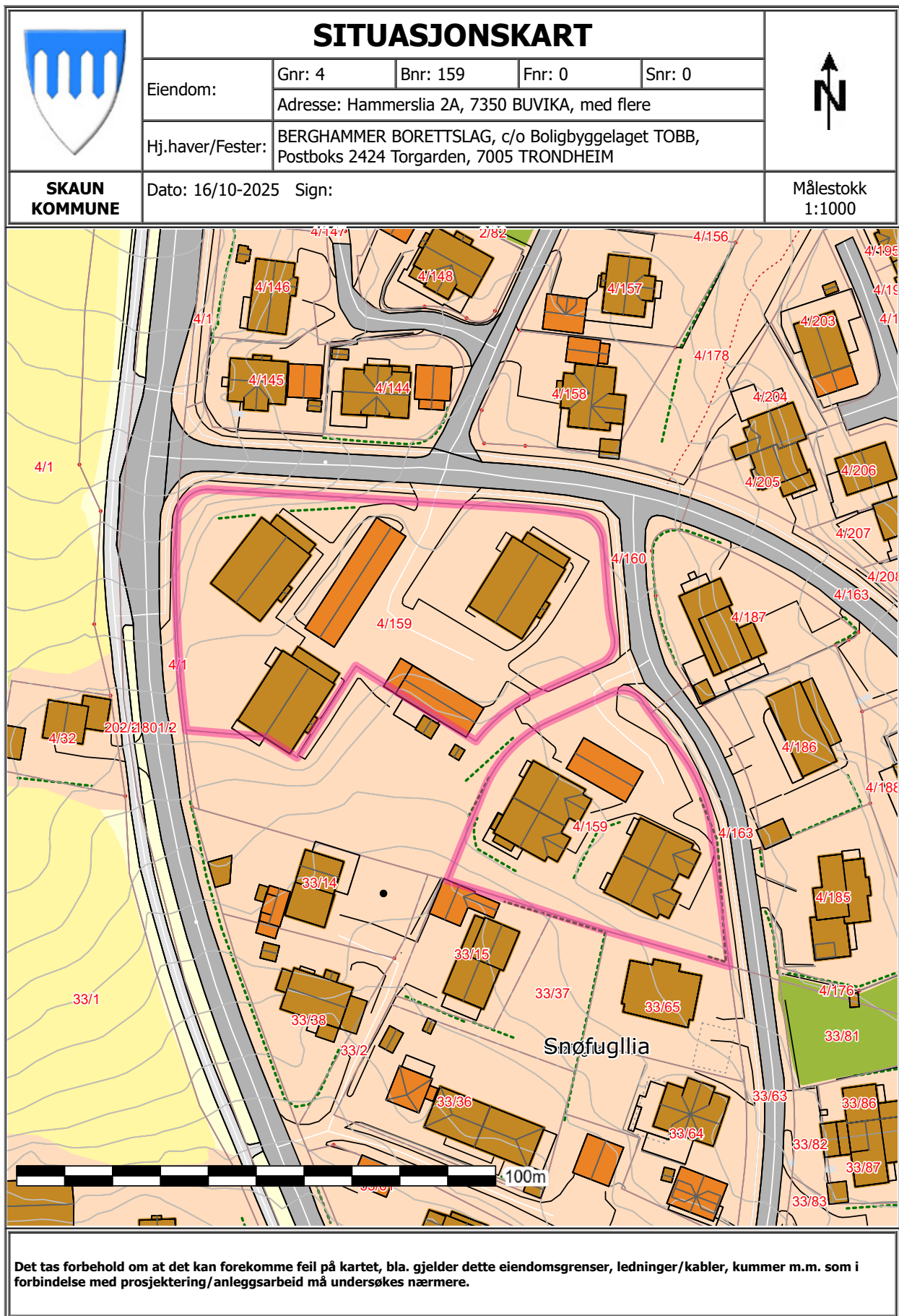
Kopi til: Servicekontoret
Ansvarlig søker Hedalm Boliger AS Trøndelag

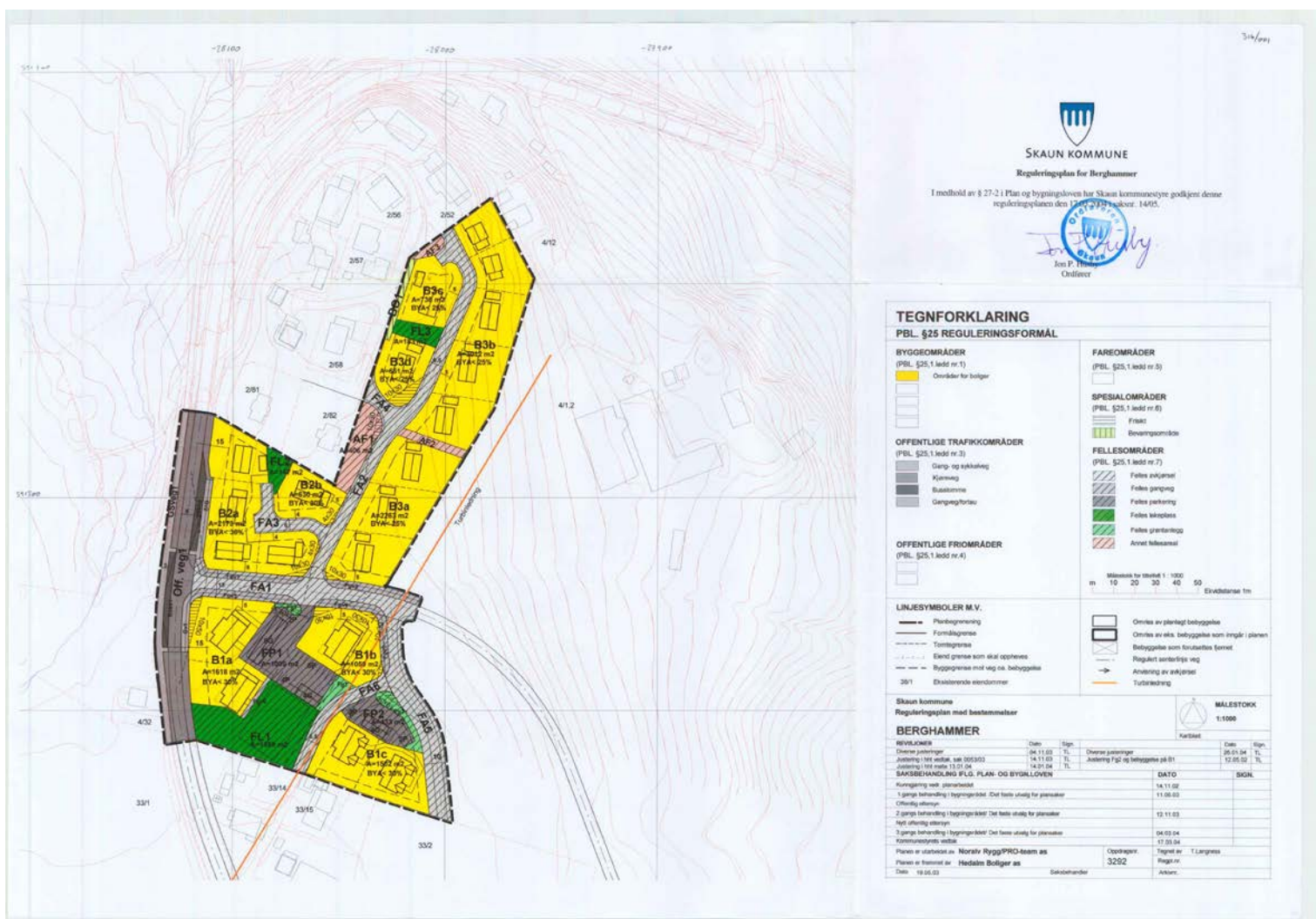
Skaun kommune • Teknisk kontor • Rådhuset • 7353 Børse

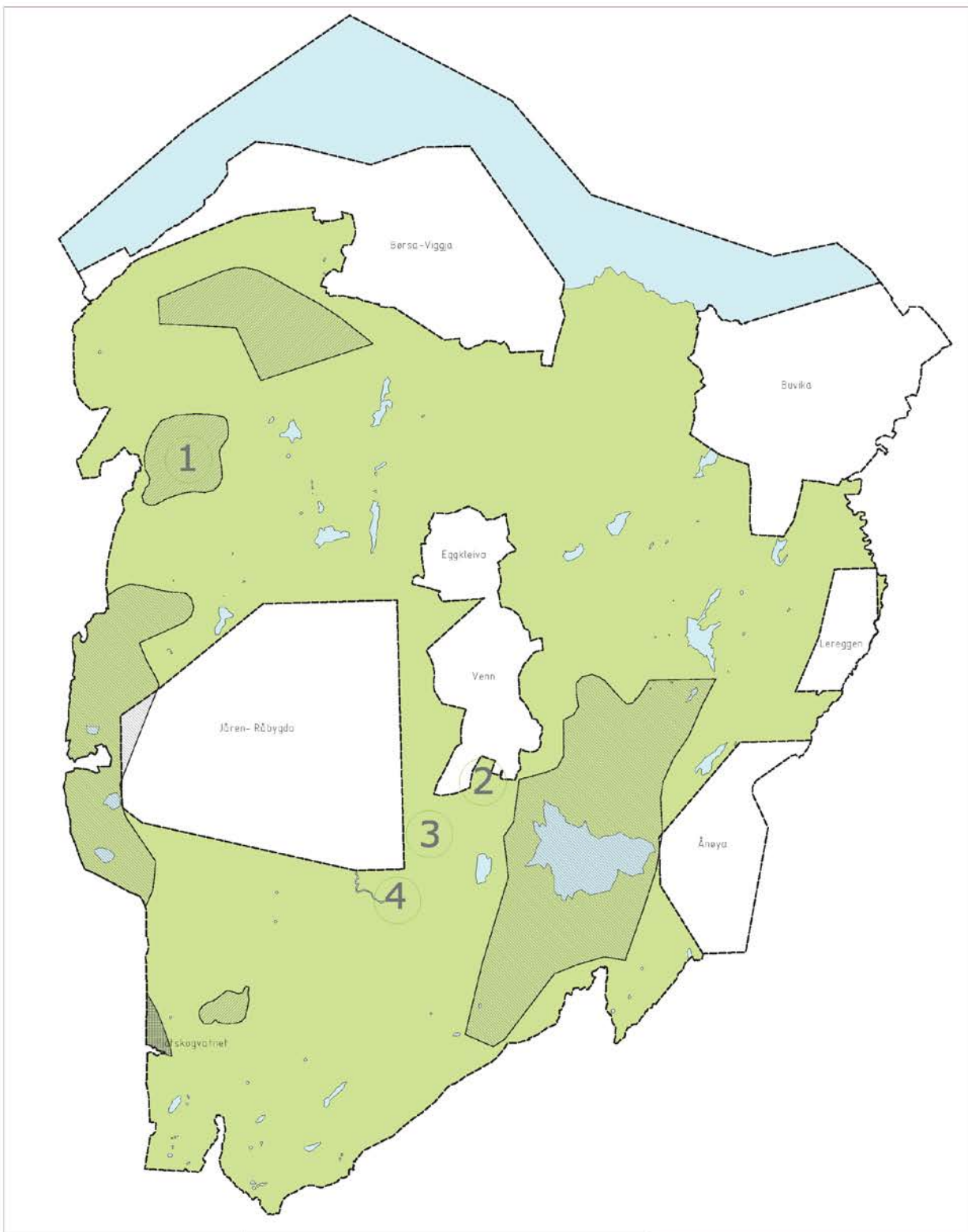
Telefon: 72 86 72 00
Telefaks: 72 86 72 01
Org.nr.:939 865 942 mva

Internett/E-post:
www.skaun.kommune.no
postmottak@skaun.kommune.no

Bankgiro:
4214 07 41528
7855 05 16577 skatt







SKAUN KOMMUNE KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2014 - 2040 OVERSIKTSKART		Kartutkastsystem: UTM sone32 europe Kartutkastet er datert: 14.05.2014 Kartutkastet er utarbeidet av: Skaun kommune																						
SKAUN KOMMUNE Kommuneplanens arealdel Overvisktskart		Målestokk 1:25000(A0)																						
REVISJONER <table border="1"> <thead> <tr> <th>REVISJONER</th> <th>DATO</th> <th>SIGN.</th> <th>DATO</th> <th>SIGN.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. utkast</td> <td>14.05.2014</td> <td>UD</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2. utkast</td> <td>14.05.2014</td> <td>UD</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		REVISJONER	DATO	SIGN.	DATO	SIGN.	1. utkast	14.05.2014	UD			2. utkast	14.05.2014	UD			SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN <table border="1"> <thead> <tr> <th>SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN</th> <th>DATO</th> <th>SIGN.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kommisjonen vedrørende reguleringsarbeidet</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.	Kommisjonen vedrørende reguleringsarbeidet		
REVISJONER	DATO	SIGN.	DATO	SIGN.																				
1. utkast	14.05.2014	UD																						
2. utkast	14.05.2014	UD																						
SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.																						
Kommisjonen vedrørende reguleringsarbeidet																								
Forslagsstiller: Skaun kommune		Planlagt utarbeidet av: SELBERG ARKITEKTER AS plan, utkastet forberedt																						
DATO: 15.08.2014																								

BESTEMMELSER

knyttet til reguleringsplan for BERGHAMMER, g.nr. 4 br.nr. 1,2
i Buvika, Skaun kommune

Plandato	14.02.03
Dato for siste revisjon av planen	12.05.04
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	12.05.04
Dato for vedtak plan- og miljøutvalget	04.03.04, 15.04.04
Dato for vedtak kommunestyret	17.03.04

Disse bestemmelsene gjelder for det området som ligger innenfor reguleringsgrensen på plankartet.

Området reguleres til følgende formål:

BYGGEOMRÅDER	- boliger
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER	- fylkesveg 801 - off. gang- og sykkelveg
SPESIALOMRÅDER	- bevaringsområde, steingard - frisiktsområde
FELLESAREAL FOR FLERE EIENDOMMER	- felles avkjørsel - felles lekeareal - annet fellesareal

1. BYGGEOMRÅDER

1.1. Boliger, felt B1a – c.

I området skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg

1.1.1. Bebyggelsens karakter.

Det skal oppføres leilighetsbygg i området.
Husene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 42 grader.
Takvinklene skal være lik innenfor hvert delfelt.

1.1.2. Bebyggelsens høyde.

For delfelt B1a – b skal gesimshøyde ikke overstige 6,5 meter, målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terrengnivå rundt huset. Mønehøyde skal ikke overstige 9 meter.

For delfelt B1c skal gesimshøyde ikke overstige 3,5 meter, målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terrengnivå rundt huset. Mønehøyde skal ikke overstige 6,5 meter.

1.1.3. Bebyggelsens plassering.

Bolighusene skal plasseres med møneretning som vist i planen. Endelig plassering fastsettes av kommunen.

1.1.4. Tomteutnyttelse.

Bebygd areal unntatt balkonger, skal ikke overstige 30% av tomtens nettoareal.

1.1.5. Parkering.

Parkering skal skje i fellesanlegg.

Hver bolig skal ha biloppstillingsplass til min. 2 biler, hvorav en plass skal kunne være carport/garasje.

1.2. Boliger felt B2a – b.

I området skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

1.2.1. Bebyggelsens karakter.

Det skal oppføres frittliggende småhus i området.

Husene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 42 grader.

Takvinklene skal være lik innenfor hvert delfelt.

1.2.2. Bebyggelsens høyde.

Gesimshøyde skal ikke overstige 5 meter, målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terrengnivå rundt huset. Mønehøyde skal ikke overstige 9 meter.

1.2.3. Bebyggelsens plassering.

Bolighusene skal plasseres med møneretning som vist i planen. Endelig plassering fastsettes av kommunen.

1.2.4. Tomteutnyttelse.

Bebygd areal inkl. carport/garasje, men unntatt balkonger, skal ikke overstige 30% av gjennomsnittstomtens nettoareal inkl. andel av felles lekeareal, FL2.

1.2.5. Parkering.

Parkering skal skje på den enkelte tomt.

Hver bolig skal ha biloppstillingsplass til min. 2 biler, hvorav en plass skal kunne være carport/garasje. For hver utleieenhet skal det vises en ekstra parkeringsplass.

1.3. Boliger, felt B3a – d.

1.3.1. Bebyggelsens karakter.

Det skal oppføres frittliggende småhus i området.
Husene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 42 grader.
Takvinklene skal være lik innenfor hvert delfelt.

1.3.2. Bebyggelsens høyde.

For delfelt B3a – b skal gesimshøyde ikke overstige 5 meter, målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terrengnivå rundt huset. Mønehøyde skal ikke overstige 9 meter.
For delfelt B3c – d skal gesimshøyde ikke overstige 5 meter, målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terrengnivå rundt huset. Gesimshøyden mot vest skal heller ikke overstige 3,5 meter, målt fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå langs vestveggen. Mønehøyde skal ikke overstige 8 meter.

1.3.3. Bebyggelsens plassering.

Bolighusene skal plasseres med møneretning som vist i planen. Endelig plassering fastsettes av kommune.

1.3.4. Tomteutnyttelse.

Bebygd areal inkl. carport/garasje, men unntatt balkonger, skal ikke overstige 25% av tomtens nettoareal inkl. andel av felles lekeareal, FL3.

1.3.5. Parkering.

Parkering skal skje på den enkelte tomt.
Hver bolig skal ha biloppstillingsplass til min. 2 biler, hvorav en plass skal kunne være carport/garasje. For hver utleieenhet skal det vises en ekstra parkeringsplass.

1.4. Felles for byggeområdene.

1.4.1. Gjerder

Oppsetting av gjerder er søknadspliktig. Det skal redegjøres for type gjerde, høyde og materialvalg.

2. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.

2.1.1. Fylkesveg 801.

Offentlig kjøreveg i planen utgjøres av fylkesveg 801 i eksisterende tracé med tillegg for regulerte busslommer.

2.1.2. Gang- og sykkelveger/fortau.

Det skal opparbeides gangveger/fortau fram til de respektive busslommene.

3. SPESIALOMRÅDER.

3.1.1. Bevaringsområde, steingard.

Innen området for kulturminne må det ikke graves eller foretas lignende tiltak uten forutgående innvilget dispensasjon fra Fylkeskommunen som kulturvernmyndighet.

3.2.1. Frisiktsone.

I frisiktsoner skal det være fri sikt over en høyde av 0,5 meter over de tilstøtende vegers plan.

4. FELLESOMRÅDER.

4.1.1. Felles avkjørsel FA1.

FA1 er felles for alle boliger i planen, sammen med tomtene i hele det nye fremtidige boligfeltet. Eksisterende boliger i området skal kunne få bruksrett etter nærmere avtale.

4.1.2. Felles avkjørsel FA2.

FA2 er felles for tomtene i delfelt B2 og B3. I tillegg skal eksisterende boliger i Gammelgarden kunne få bruksrett etter nærmere avtale.

4.1.3. Felles avkjørsel FA3.

FA3 er felles for tomtene i delfelt B2.

4.1.4. Felles avkjørsel FA4.

FA4 er en mulig fremtidig felles atkomst til tomtene i Gammelgarden, etter nærmere avtale.

4.1.5. Felles avkjørsel FA5.

FA5 er felles for delfelt B1c og senere planlagte felt sydøst for planområdet. I tillegg skal eksisterende boliger i Snøfugllia kunne få bruksrett etter nærmere avtale.

4.1.6. Felles avkjørsel FA6.

FA6 er felles for delfelt B1c samt eksisterende boliger i Snøfugllia etter nærmere avtale.

4.2.1. Felles lekeareal.

Felles lekeareal FL1 er felles for alle nye boliger i planen, samt tomtene i hele det nye fremtidige boligfeltet sørøst for Berghammer. Arealet skal opparbeides og utrustes samtidig med felt B1.

Felles lekeareal FL2 er felles for boligene i delfelt B2. Arealet skal opparbeides og utrustes i takt med innflytting i boligene i delfeltet B2.

Felles lekeareal FL3 er felles for boligene i delfelt B3. Arealet skal opparbeides og utrustes i takt med innflytting i boligene i delfelt B3.

4.3.1. Annet fellesareal AF.

AF1 og AF2 er felles for alle boligene i planen.

AF2 er en grønn korridor fra FA2 til et eventuelt grøntdrag langs tracéen for turbinledningen.

AF3 er felles for boligene i felt B3.

4.4.1. Felles grøntanlegg (Fg1 – 4)

Fg1 – 4 skal opparbeides og kantsettes som en del av felles parkeringsanlegg FP1.

4.5.1. Felles parkeringsanlegg (FP1 – 2).

De felles parkeringsanleggene skal opparbeides samtidig med de tilhørende boligfeltene.

4.6.1. Felles gangveger (Fg1-7)

Felles gangveg 1 – 2 skal opparbeides samtidig med opparbeidelse FA1. Felles gangveg 3 – 5 opparbeides når utbyggingsområdet utvides sørøstover. Det skal imidlertid etableres fotgjengerovergang i ytre (vestre) del av FA1.

Felles gangveg 6 – 7 opparbeides som en del av boligfelt B1.

5. **GENERELLE BESTEMMELSER.**

5.1.1. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER.

6.1. Felles rekkefølgebestemmelser:

Følgende vilkår må være oppfylt før det gis rammetillatelse for boliger innenfor planområdet:

- De regulerte busslommene skal etableres.
- Regulert gangveg fram til busslommene skal etableres.
- Det skal etableres belysning i området mellom eksisterende vegbelysning ved Snøfugllia og Gammelgården.
- Interne veger skal være ferdig opparbeidet, inkludert gatelys, før området for øvrig kan tas i bruk.
- Det skal etableres to opphøyde gangfelt i området mellom Gammelgården og Snøfugllia.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Hammerslia 2C
7350 BUVIKA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Kvalvik**Telefon:** 463 00 046
E-post: marius.kvalvik@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre