

**aktiv.**

Hammerstranda 18, 7350 BUVIKA

**Meget pent enderekkehus fra 2018  
| Fantastisk sjøutsikt | Carport |  
Fine uteplasser | Idyllisk  
beliggenhet i vannkanten**



Daglig leder | Eiendomsmegler

## Marius Kvalvik

**Mobil** 463 00 046

**E-post** marius.kvalvik@aktiv.no

### Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 25, 7037 Trondheim.

Tlf. 463 00 046

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 270 000,-  
**Omkostn.:** Kr 146 190,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 416 190,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 225,- pr/mnd  
**Selger:** Håvard Amundsen  
Geir Kristoffer Godtland

**Salgsobjekt:** Rekkehus  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2018  
**BRA-i/BRA Total:** 108/111 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 2397 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 2, bnr. 132  
Gnr. 2, bnr. 86  
**Snr.** 1

**Oppdragsnr.:** 1710240060

# Velkommen til Hammerstranda 18!

Aktiv Eiendomsmegling v/Marius Kvalvik har gleden av å presentere Hammerstranda 18. Dette er et innbydende og familievennlig rekkehus over to plan, med pen og moderne standard fra 2018. Her bor man flott til i vannkanten, i et idyllisk område med nærhet til butikker, barneskole og badeplass. Huset ligger fint til på enden av rekken, noe som gir ekstra gode lysforhold. Varme dager nytes på tre herlige uteplasser, hvor to av de har fantastisk utsikt over fjorden.

Verdt å merke seg:

- Parkering i og utenfor carport
- Lekker stue med gjennomlys
- Åpen kjøkkenløsning i stuen
- Integrerte hvitevarer på kjøkkenet
- Helfliset bad med varmekabler
- Skjult opplegg for vaskemaskin
- Gjestetoalett ved entreen
- Tre soverom, ett med walk-in
- Balansert ventilasjonsanlegg
- Fantastisk sjø- og fjellutsikt
- Flotte grøntområder
- Nydelige solforhold

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	19
Nabolagsprofil .....	36
Egenerklæring .....	39
Planskisser .....	44
Tilstandsrapport .....	46
Energiattest .....	67
Ordenregler - Sameiet Buvik Brygge IV .....	68
Vedtekter - Sameiet Buvik Brygge IV .....	70
Vedtekter - Sameiet Buvik Fellesareal .....	77
Resultatregnskap 2023 - Sameiet Buvik Brygge IV .....	83
Resultatregnskap 2023 - Sameiet Buvik Fellesarealer .....	90
Byggetegninger .....	96
Seksjoneringstegninger .....	102
Ferdigattest .....	105
Situasjonskart .....	107
Reguleringskart .....	108
Reguleringsbestemmelser .....	109
Budskjema .....	121

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 108 m<sup>2</sup>

BRA - e: 3 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 111 m<sup>2</sup>

TBA: 46 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-i: 54 m<sup>2</sup> - Gang, 3 soverom, toalettrom, bad, walk-in closet

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> - Bod

2. etasje:

BRA-i: 54 m<sup>2</sup> - Stue, Spisestue, Kjøkken

### TBA fordelt på etasje

1. etasje:

12 m<sup>2</sup> - Terrasse

2. etasje:

24 m<sup>2</sup> - Terrasse

10 m<sup>2</sup> - Veranda

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2397 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Omgivelsene er idylliske og fredfulle - helt nede i vannkanten. Ved sjøen er det gangsti og en flott brygge med sittegrupper, og fellesområdet er ellers opparbeidet med store gressplener, diverse beplantning og asfalterte internveier.

Tomtestørrelse er hentet fra Eiendomsverdi.no og avviker fra totalt areal for alle teigene for sameiet, som er oppgitt fra kommunen til å være 8667 kvm.

### **Adkomst**

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din destinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Aktiv Eiendomsmegling.

### **Bygningssakkyndig**

Norconsult Norge AS v/ Helge André Paasche

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Takstmann har opplyst om følgende byggemåte: Rekkehus er oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført på ringmur i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel. Taket er tilnærmet flatt, tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag/ stubbloft. Vinduer med 3-lags isolerglass.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Kryp kjelleren er vurdert som TG1 for vårt rekkehus (byggetrinn 1) i takstrappert. Oppdaget fuktinnsig i krypkjeller under utebod i et annet rekkehus på området.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Feil utførelse av beslag over vindu mot nord i 2.etg. utbedret i 2023 med kontinuerlig beslag over vindu og verandadør ved Jon Grøseth, Bosberg på Byneset, tlf. 92 64 72 31 I forbindelse med dette byttes foringer innvendig. Males av fagmann.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Riss i hjørne soverom mot sør i 1.etg.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: I forbindelse med bygging av lettvegg flyttes eksisterende kontakt ved gulv noen cm.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Egeninnsats oppsett av lettvegg soverom 1.etg nordside. Nå i henhold til ferdigattest.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Svar: Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport utført av Norconsult Norge AS, sertifisert takstingeniør Helge André Paasche, 22.04.2024

## **Innhold**

### **ENTRÉ**

Et overbygd og godt skjermet inngangsparti ønsker velkommen, utstyrt med belysning og ringeklokke. Ved inngangen er det utekran og plass til en benk eller et kafésett. Entreen gir et godt førsteinntrykk av huset, med både 1-stavs parkett og store, lysegrå fliser på gulvet.

Veggene er malt i cashmere og den mørkegrønne Northern Mystic fra Jotun, og entreen har downlights og praktisk gjestetoalett. Jakker og annet yttertøy ryddes enkelt bort i et delvis åpent garderobeskap med skuffer, speilfront og stenger for oppheng.

### **STUE**

Sammen med kjøkkenet utgjør stuen et åpent og lekkert allrom, med godt gjennomlys via store vinduer på hver sin side av rommet - inkludert to glassdører. Dørene tar deg ut til henholdsvis en herlig veranda på ca. 10 kvm og en sørvendt balkong på ca. 24 kvm.

Belysning, utestikk og glassrekkverk er montert, og på verandaen får man praktfull utsikt over fjorden og fjellene i det fjerne. Balkongen har uttrekkbar skjermvegg og innredes enkelt i ulike soner. Siden uteplassene ligger på hver sin side, kan man enkelt flytte seg etter solen og utnytte hver eneste stråle.

På stuegulvet er det lagt 1-stavs parkett, mens veggene er kledd med mønstret tapet og flater malt i mørkegrønt og en trendy jordtone. Stuen er naturlig inndelt i ulike brukssoner, med spiseplass på den ene siden av kjøkkenet og stor sofagruppe på den andre. I spisesonen samles venner og familie for hyggelige måltider rundt et langbord.

### **KJØKKEN**

Et stilrent kjøkken er oppført midt i stuen, i en smart u-form med god skaplass og to fine barløsninger. Innredningen har hvite, glatte fronter og lysegrå benkeplate av laminat med dobbel oppvaskkum. Over benken er det belysning og lysegrå fliser, og over kokesonen har kjøkkenet en ventilator. Komfyrvakt og vannstoppsystem er

installert, og hvitevarene er integrerte; induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og en kombinert kjøøl/frys.

#### BAD/WC/VASKEROM

Planløsningen byr på et bad og et ekstra WC-rom i første etasje. Badet har et delikat uttrykk, der sorte gulvfliser kombineres med hvite fliser på veggene. Downlights og varmekabler er installert, og badet har vegghengt toalett og et dusjhjørne med innfellbare glassvegger.

Skjult bak store skyvedører er det oppbevaringsplass, bereder på ca. 200 liter og opplegg for vaskemaskin. Den øvrige innredningen består av heldekkende servant med hvite underskap, et lite speilskap og et speil med integrert belysning. WC-rommet er innredet med samme type overflater som badet, og har vegghengt toalett, en enkel servant og et elegant speil med tilhørende lys.

#### SOVEROM & GARDEROBE

Tre stilfulle soverom ligger sammen i første etasje, meget praktisk hvis man har små barn. Alle soverommene er malt i duse og tidsriktige farger for en behagelig atmosfære. Arealene til soverommene er henholdsvis ca. 7, 8,5 og 10,5 kvm. På hovedsoverommet våkner man til nydelig sjøutsikt, og rommet har utgang til en skjermet og overbygget terrasse på ca. 10 kvm.

Terrassen har levegger, belysning og direkte adkomst til de store grøntarealene. Det er plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, og hovedsoverommet har et eget walk-in closet med hyller og stang for oppheng. Entreen er innredet med garderobeskap, og ekstra lagringsplass finnes i en utvendig bod ved inngangen.

#### **Standard**

##### TILSTANDSGRADER

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

Bad:

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, innfellbare dusjvegger i glass og opplegg for vaskemaskin.

Det er påvist skader på innredning. Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 millimeter.

Det er nedsenket gulv i dusjsone, ellers tilnærmet flatt gulv.

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Ved en eventuell vannutstrømning fra bereder kan vann renne til gang. Det bør monteres magnetisk vannstopper ved vaskemaskin.

Overflater:

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Det er bom i flis i gang ved ytterdør. Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Andre utvendige forhold:

Vi er ikke kjent med at det foreligger tilstandsanalyserapport for utvendige bygningsdeler og arealer. Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

FORHOLD SOM HAR FÅTT TG3

Ingen.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

- Lettvegg fra 2023 mellom soverom.
- Montert beslag over vinduene i 2023.
- Beslag fra 2023 over balkongdøren.
- Foringer fra 2023 i vinduskarmer oppe.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Kollektiv avtale med TELIA.

### **Parkering**

Det er parkering i og utenfor en asfaltert carport ved inngangen. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.



## **Forsikringsselskap**

IF Forsikring

## **Polisenummer**

SP0004550215

## **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.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

### **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.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Rekkehuset oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner og gulvvarme på badet.

### **Energikarakter**

B

### **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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 5 270 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 25 092

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjør p.t. kr 25 092 pr år. I tillegg betales det eiendomsskatt som p.t. er kr 8 324 pr år. Skaun kommune fakturerer kommunale avgifter og eiendomsskatt over fire terminer pr år.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt fordeles som følger:

- Kloakk (Abonnement & forbruk): kr 13 902
- Vann (Abonnement & forbruk): kr 11 190
- Eiendomsskatt: kr 8 324

Videre betales det renovasjonsgebyr til ReMidt på kr 5 381 pr år, fordelt over fire terminer.

Det gjøres oppmerksom på at avgifter kan variere avhengig av bruk.

### **Eiendomsskatt**

Kr 8 324

### **Eiendomsskatt år**

2024

### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatt faktureres sammen med kommunale avgifter.

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 154 846

### **Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 4 388 414

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**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

**Eierbrøk**

109/1525

**Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Felles bygningsforsikring
- Vedlikehold
- Elektroniske fellesavtaler
- Strøm i fellesareal
- Felleskostnader til realsameiet

Felleskostnadene fordeles som følger:

- Felleskostnad lik fordeling: kr 1 278
- Felleskostnad forsikring: kr 417
- Elektroniske fellesavtaler: kr 530

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 225

**Andel fellesformue**

Kr 13 030

**Andel fellesformue dato**

31.12.2023

# Sameiet

## Sameienavn

Sameiet Buvik Brygge IV

## Organisasjonsnummer

920465129

## Om sameiet

### SAMEIE

Sameiets navn er Sameiet Buvik Brygge IV, og omfatter eiendommen gnr. 2, bnr. 132 i Skaun kommune. Sameiet er iht. seksjonsbegjæring oppdelt i 15 boligseksjoner. Sameiet har tegnet felles bygningsforsikring i IF Forsikring med polisenr. SP0004550215. Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

Økonomisk status for Sameiet Buvik Fellesareal per 31.12.2023:

- Årsresultat: kr -54 734
- Egenkapital: kr 52 471
- Disponible midler: kr 52 471
- Årets endring i disponible midler: kr -54 734

### REALSAMEIE

Eiendommen er tilknyttet Sameiet Buvik Fellesareal som omfatter eiendommen gnr. 2, bnr. 86 i Skaun kommune.

Realsameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser, samt drift- og vedlikehold av sameiernes område med installasjoner, innretninger, internveier og friarealer.

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel, gjennom tinglyst rett knyttet til den enkelte matrikkel (eierseksjon og gnr/bnr) for alle tilliggende eiendommer i Buvik Brygge Boligområde iht godkjent reguleringsplan.

Følgende eiendommer er sameiere i sameiet og har tinglyst realandel til sameiets eiendom:

- Gnr 2 bnr 130 seksjonene 1-19 Sameiet Buvik Brygge I
- Gnr 2 bnr 131 seksjonene 1-31 Sameiet Buvik Brygge II
- Gnr 2 bnr 134 seksjonene 1-12 Sameiet Buvik Brygge III
- Gnr. 2 bnr 132 seksjonene 1-15 Sameiet Buvik Brygge IV

Hammerstranda 18 eier en ideell andel 1/75 i Sameiet Buvik Fellesareal.

Økonomisk status for Sameiet Buvik Fellesareal per 31.12.2022:

- Årsresultat: kr 38 764
- Egenkapital: kr 107 206
- Disponible midler: kr 107 206
- Årets endring i disponible midler: kr 38 764

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Boligselskapet er ikke med i sikringsordning.

### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styregodkjennelse ved salg, men styret skal varsles skriftlig.

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Husdyrhold er generelt tillatt så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne.

Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Boligbyggelaget Tobb

### **Eierskiftegebyr**

Kr 6385

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 2, bruksnummer 132, seksjonsnummer 1 i Skaun kommune.

Gårdsnummer 2, bruksnummer 86 i Skaun kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5029/2/132/1:

29.06.2016 - Dokumentnr: 586865 - Best. om vann/kloakkledn.

Gjensidig rett for eiendommene

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Rett til vedlikehold av bygninger  
Med flere bestemmelser  
Rettigheter gjelder for senere utskilte parseller fra eiendommene  
Overført fra: Knr:5029 Gnr:2 Bnr:132  
Gjelder denne registerenheten med flere

03.08.2017 - Dokumentnr: 837210 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 109/1525

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest for eiendommen datert 09/09/2020.

Det er avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens utnyttelse av eiendommen. De vestvendte vinduene er oppført med en annen plassering enn det som fremgår av byggetegningene.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er knyttet til privat vei, samt offentlig vann og avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er underlagt reguleringsplan "Detaljregulering av Buvika Brygge, byggetrin 1, gnr/bnr: 2/86 m.fl.", og er regulert til boligbebyggelse. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

### **Adgang til utleie**

Seksjonen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar. Salg og utleie skal varsles styret slik at man har kontroll på hvem som eier/bor i sameiet til enhver tid, dette av sikkerhetsmessige hensyn.

### **Legalpant**

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. 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.

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 270 000,- (Prisantydning)

0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

131 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 270 000,00))

146 190,- (Omkostninger totalt)

5 416 190,- (Totalpris inkl. omkostninger)



### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 146 190

### **Betalingsbetingelser**

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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950, oppgjørshonorar kr 4 950 og visninger kr 1 990. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 26 421. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig / Ansvarlig megler**

Marius Kvalvik

Daglig leder | Eiendomsmegler

marius.kvalvik@aktiv.no

Tlf: 463 00 046

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, Sluppenvegen 25

7037 Trondheim

Tlf: 463 00 046

**Salgsoppgavedato**

04.07.2024



Aktiv Eiendomsmegling v/Marius Kvalvik har gleden av å presentere Hammerstranda 18.



Omgivelsene er rolige og idylliske – helt nede i vannkanten.



Utenfor stuen har boligen en herlig veranda på ca. 10 kvm, med fantastisk utsikt over fjorden og den vakre naturen.



Balkongen i andre etasje



Boligen har en god planløsning over to etasjer – utmerket for barnefamilien.



På kvelden kan man nyte solnedgangen fra sofakroken



Sett deg godt til rette i sofakroen og sku utover all idyllen.



I 2. etasje utgjør stuen og kjøkkenet et lekkert allrom, med godt gjennomlys via store vinduer på begge sider av rommet.



Stuen er naturlig inndelt i ulike soner, med spiseplass på den ene siden av kjøkkenet og stor sofagruppe på den andre.



Kjøkkenet er oppført midt i stuen, med god skaplass og to smarte barløsninger.



Den stilrene innredningen er utstyrt med integrerte hvitevarer; induksjonstopp, stekeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin.



Her samles venner og familie for hyggelige måltider rundt et langbord.





Store vindusflater gir god tilstrømning av naturlig lys - og sørger for en naturlig overgang mellom inne- og uteareal



På den andre siden av stuen har huset en sørvendt balkong på ca. 24 kvm – med glassrekkverk og uttrekkbar skjermvegg



Rekkehuset holder en pen og moderne standard fra 2018.



Dagene får en god start på et flislagt bad med moderne finish.



På badet er det gulvvarme, veggengt toalett og et dusjhjørne med innfellbare glassvegger.



Skjult bad skyvedører har badet bereder, lagringsplass og opplegg for vaskemaskin.



Yttertøyet ryddes enkelt bort i et delvis åpent garderobeskap i entreen – med skuffer og stenger for oppheng.



Ved entreen finner man et praktisk gjestetoalett med fliser og vegghengt wc.



Tre stilfulle soverom ligger sammen i 1. etasje, svært praktisk hvis man har små barn.



Utsikt over Trondheimsfjorden fra soverom i første etasje.



Soverommene er tildelt arealer på henholdsvis ca. 7, 8,5 og 10,5 kvm.



Hovedsoverommet har et eget walk-in closet med hyller og en stang for oppheng.



Her våkner man til bølgeskulp og nydelig utsikt over de naturskjønne omgivelsene.



Stemmingsbilde av soverommet i solnedgangen



Terrassen innbyr til flotte - lange sommerkvelder.



Fra hovedsoverommet er det utgang til en skjermet terrasse på ca. 10 kvm – der utsikten viser seg fra sin beste side.





Man kan enkelt flytte seg etter solen på de ulike uteplassene og utnytte hver eneste stråle.



Fellesområdet innbyr til hygge gjennom sommeren, med store grøntarealer og koselige sittegrupper på en flott brygge.



Huset ligger fint til på enden av rekken, noe som gir mer luft og ekstra gode lysforhold.

# Vedlegg

# Hammerstranda 18

Nabolaget Buvika/Havenget - vurdert av 25 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚗 Havenget Linje 410, 4101	5 min 🚶 0.4 km
🚆 Melhus skysstasjon Linje R60, R70	15 min 🚶 12 km
🚆 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	26 min 🚶 26.2 km
✈️ Trondheim Værnes	46 min 🚶

## Skoler

Buvik skole (1-7 kl.) 449 elever, 27 klasser	23 min 🚶 1.7 km
Skaun ungdomsskole (8-10 kl.) 387 elever, 31 klasser	9 min 🚶 6.2 km
Skjetlein videregående skole 270 elever, 25 klasser	14 min 🚶 11.3 km
Melhus videregående skole 560 elever	14 min 🚶 11.7 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Uno-X Buvika	18 min 🚶
----------------	----------



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

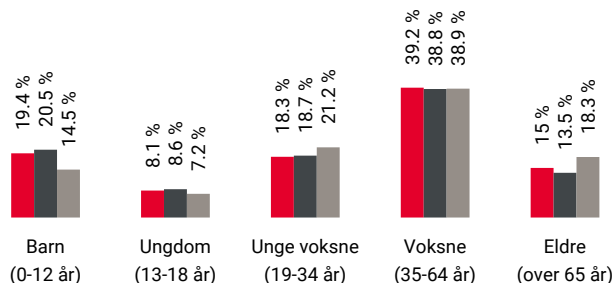
Veldig bra 76/100



## Naboskapet

Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🇳🇴 Buvika/Havenget	1 612	687
🇳🇴 Buvika/Ilhaugen	3 361	1 351
🇳🇴 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Oterhaugen barnehage (1-5 år) 85 barn	10 min 🚶 0.8 km
Hammerdalen barnehage (1-5 år) 134 barn	20 min 🚶 1.4 km
Børsa barnehage (1-5 år) 124 barn	9 min 🚶 6.2 km

## Dagligvare

Kiwi Buvika	20 min 🚶
Coop Extra Buvika Post i butikk, PostNord	21 min 🚶 1.5 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Orkla kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Trafikk

Lite trafikk 90/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



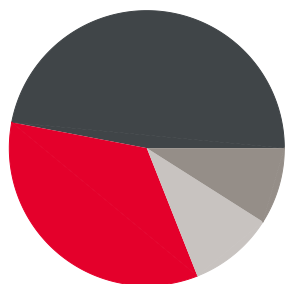
Gateparkering

Lett 89/100

## Sport

	Buvik stadion Ballspill, fotball	20 min	1.4 km
	Skaunhallen Aktivitetshall	24 min	1.8 km
	Max-gym Buvika	20 min	
	GymPlus Melhus	14 min	

## Boligmasse

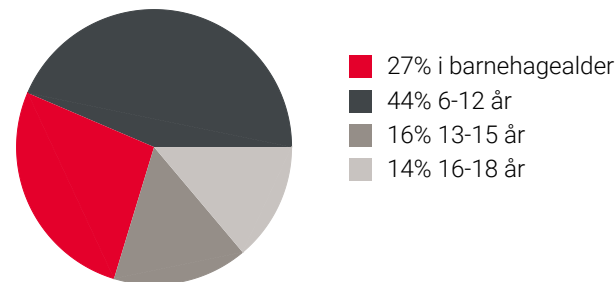


- 34% enebolig
- 47% rekkehus
- 9% blokk
- 10% annet

## Varer/Tjenester

	Melhus Kjøpesenter	15 min
	Boots apotek Buvika	20 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



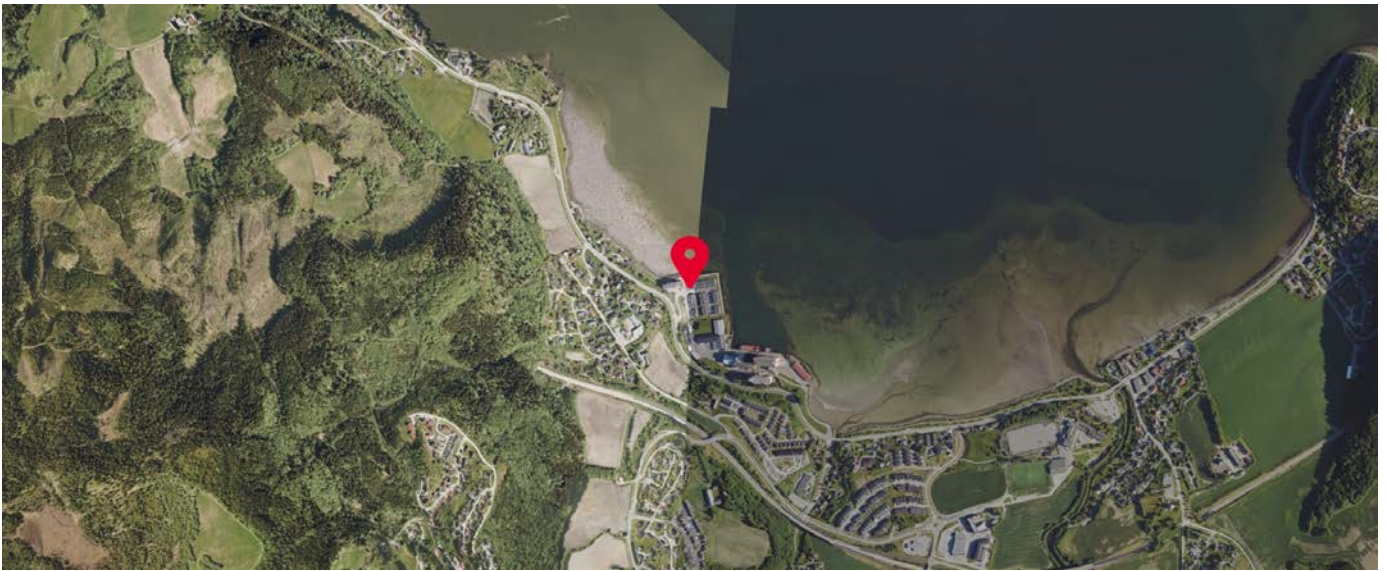
0% 43%

- Buvika/Havenget
- Buvika/Ilhaugen
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Orkla kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Orkla kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Trondheim	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1710240060	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Geir Kristoffer Godtland	Håvard Amundsen
<b>Gateadresse</b>	
Hammerstranda 18	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
BUVIKA	7350
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	If skadeforsikring
Polise/avtalenr.	SP0004550215

Document reference: 1710240060

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: GKG, HA

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar   
Beskrivelse
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja



- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- Beskrivelse 

Tilstandsrapport utført av Norconsult Norge AS, sertifisert takstingeniør Helge André Paasche, 22.04.2024
---
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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 egenerklæringskjemaet 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 forsikringskostnader 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: 1710240060

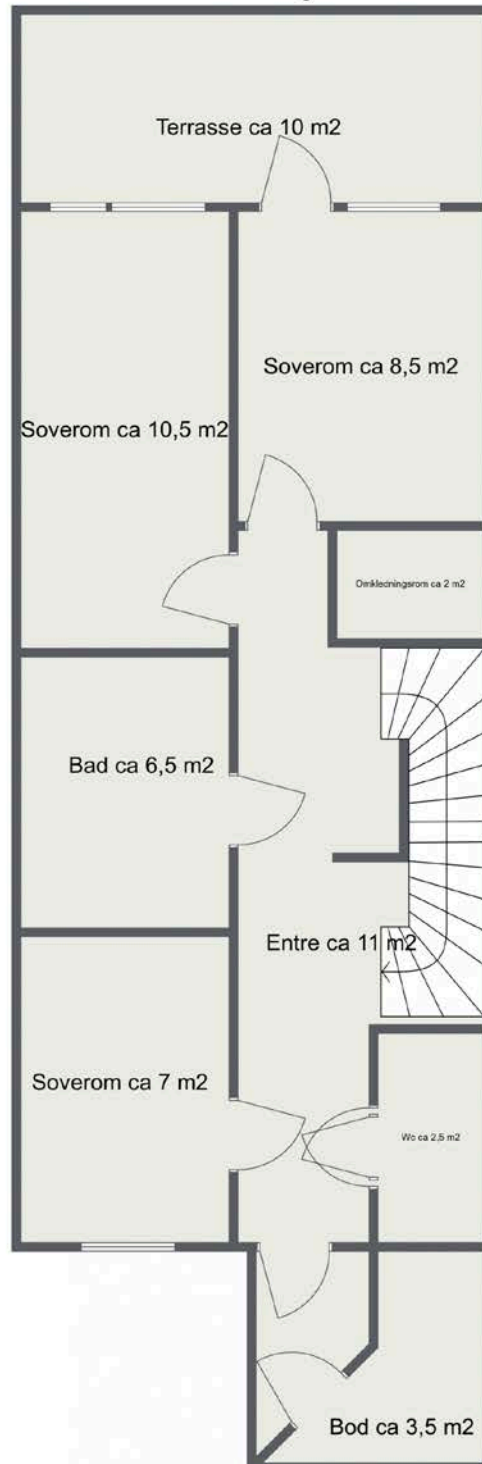
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir Kristoffer Godtland	fbf704078b678c58d16799b 9ef1d83cad1b0d4fb	05.06.2024 15:12:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håvard Amundsen	aa48e01eb8af8261d3d8a5ff 5351820eefe8fd82	05.06.2024 15:11:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1710240060

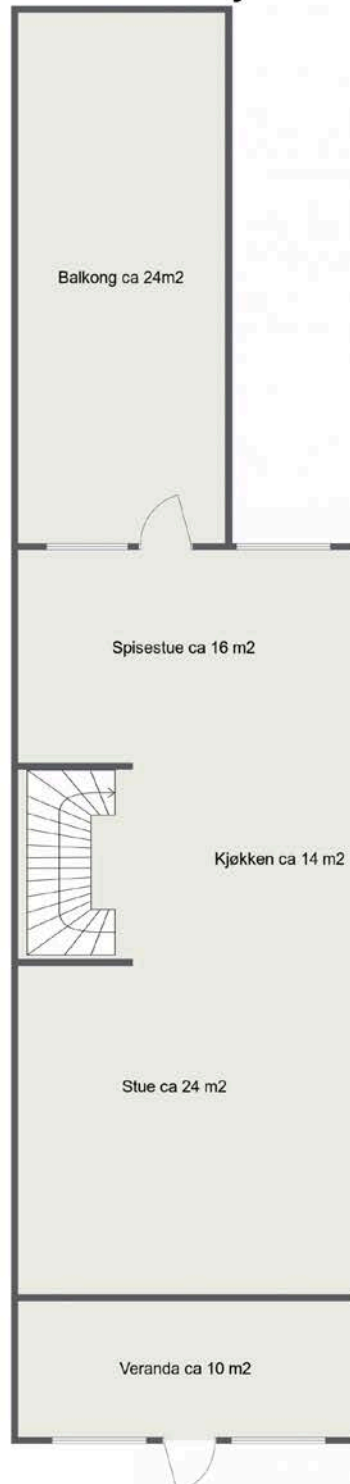
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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

## Hammerstranda 18 1. Etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.  
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

## Hammerstranda 18 2. Etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.  
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

# Tilstandsrapport

📍 Hammerstranda 18, 7350 BUVIKA

🏠 SKAUN kommune

# gnr. 2, bnr. 132, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m<sup>2</sup> BRA-i: 108 m<sup>2</sup>

# Norconsult



Befaringsdato: 11.04.2024

Rapportdato: 22.04.2024

Oppdragsnr.: 14433-1225

Referansenummer: LA6156

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Helge André Paasche

Vår ref: 52403334



Norconsult 



Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Norconsult Norge AS

Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 takstmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk, og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet.

Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering og skadetaksering.

Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 6200 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo. Selskapet er et børsnotert selskap, hvor de ansatte har en stor eierandel.



### Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink that reads "Helge Paasche".

Helge André Paasche

Uavhengig Takstingeniør

helge.andre.paasche@norconsult.com

981 21 406



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

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

© iVerdi 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Normal tilstand og slitasje ut i fra alder.  
For detaljerte og øvrige opplysninger henvises til rapportens  
enkeltpunkter.

## Rekkehus - Byggeår: 2018

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er på boligblokken montert liggende  
behandlet trekledning.  
Det er malte dører og malte vinduer.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

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

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Det er flis på gulv og vegg.  
Det er montert servantinnredning med  
heldekkende servant og ettgreps blandebatteri.  
Videre er det innfellbare dusjvegger i glass og  
vegghengt toalett.  
Speilskap for oppbevaring og  
skyvedørsgarderobe.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og  
benkeplate er av laminat.  
Det er  
kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, ste  
keovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Det er flis på vegger og gulv, malt himling.  
Toalettrommet har veggmontert toalett og  
vegghengt servant.  
Det er på toalettrommet montert sluk for evt.  
fremtidig bruk.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Balansert ventilasjon.  
Mekanisk avtrekk fra bad.  
Vannrør av plast og avløp av plast.  
Sikringskap plassert i gang med  
automatsikringer.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Flat tomt opparbeidet med plen, interne veier og  
parkeringsplasser.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

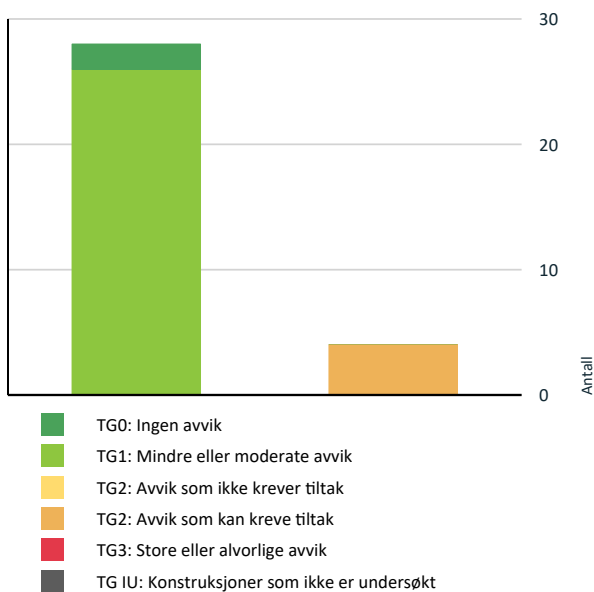
[Gå til side](#)

### Rekkehus

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor. Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring. Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert. Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestanda

## Oppsummering av avvik

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

## Rekkehus

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

#### ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

#### ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:  
Det er bom i flis i gang ved ytterdør.

#### ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Ved en eventuell vannutstrømning fra bereder kan vann renne til gang.

# Sammendrag av boligens tilstand



**Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

**Byggeår**

2018

**Anvendelse**

Bolig

**Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

2023	Modernisering	Montert beslag over vinduer og verandadør.
2023	Modernisering	Byttet foringer i vinduskarmer i 2 etasje.
2023	Modernisering	Lettvegg mellom soverom i 1. etasje.

## UTVENDIG

# Tilstandsrapport

## TO 1 Taktekking

Det var under befaring ikke tilkomst til yttertak.  
Vurdering er derfor gjort ut i fra alder.

## TO 1 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag i lakkert utførelse.

## TO 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

## TO 1 Takkonstruksjon/Loft

Flatt tak med kompakt takkonstruksjon.  
Vurdering gjort etter alder.

## TO 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

## TO 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

## TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tekket terrasse med overgulv av tre.  
Tekking er ikke mulig å inspisere, alder er derfor lagt til grunn for vurderingen.

## TO 2 Andre utvendige forhold

Vi er ikke kjent med at det foreligger tilstandsanalyserapport for utvendige bygningsdeler og arealer.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

### Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

## INNSENDIG

# Tilstandsrapport

## TO 2 Overflater

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er bom i flis i gang ved ytterdør.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

## TO 1 Radon

Alle bygg oppført etter 2010 skal ha radonsperre. Kommune har gitt ferdigattest i 2020. Det tas derfor som en selvfølge at bygget er oppført med radonsperre.

## TO 1 Krypjkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

## TO 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

## TO 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Det er flis på gulv og vegg.  
Det er montert servantinnredning med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri.  
Videre er det innfellbare dusjvegger i glass og vegghengt toalett.  
Speilskap for oppbevaring og skyvedørsgarderobe.

### 1. ETASJE > BAD

#### TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.  
Taket er malt.

### 1. ETASJE > BAD

#### TO 2 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 millimeter. Det er nedsenket gulv i dusjsone, ellers tilnærmet flatt gulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Ved en eventuell vannutstrømning fra bereder kan vann renne til gang.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres magnetisk vannstopper ved vaskemaskin.

## 1.ETASJE > BAD

### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

## 1.ETASJE > BAD

### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,innfellbare dusjvegger i glass og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## 1.ETASJE > BAD

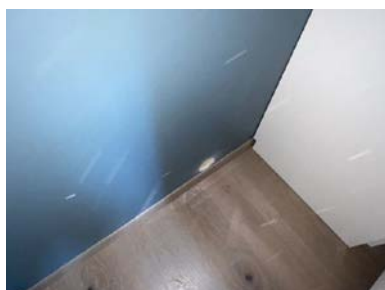
### TO 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## 1.ETASJE > BAD

### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot sør.



## KJØKKEN



# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate er av laminat.  
Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

### TO 1 Overflater og konstruksjon

Det er flis på vegger og gulv, malt himling.  
Toalettrommet har veggmontert toalett og vegghengt servant.  
Det er på toalettrommet montert sluk for evt. fremtidig bruk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TO 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast.



### TO 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### TO 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

### TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og plassert inne i skyvedørgarderobe på bad.

### TO 1 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Det er skjult forlagt elektrisk anlegg i boligen.

## Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2018 Byggeår.**

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Nei**



## Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Røykvarslere og pulverapparat.

# Tilstandsrapport

1. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei Røykvarslere er ikke funksjonstestet.**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av steinsfylling over leirholdige masser.

### TO 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har ringmur av betong.

### TO 0 Terrengforhold

Eiendommen har flat tomt.

### TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige avløpsledninger er fra 2018.  
Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL).  
Utvendige vannledninger er fra 2018. og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan. Areal måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



## Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



## Hva er måleverdig areal?

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

# Arealer

## Rekkehus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	54	3		57	12		57
2.Etasje	54			54	34		54
<b>SUM</b>	<b>108</b>	<b>3</b>			<b>46</b>		<b>111</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>111</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Gang , Soverom , Toalettrom , Bad , Soverom 2, Soverom 3, Walk-in closet		
2.Etasje	Stue , Spisestue , Kjøkken	Bod	

#### Kommentar

1.egt:  
Gang, soverom x 3, bad, Walk-in closet, toalettrom og bad.  
Ekstern bod.

2. egt:  
Stue,kjøkken og spisestue.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Byggeår 2018

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslyflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

Rekkehus	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
	108	0

---

**Kommentar**

Rekkehus

1.egt:

Gang, soverom x 3, bad, Walk-in closet, toalettrom og bad.  
Ekstern bod.

2. egt:

Stue,kjøkken og spisestue.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.4.2024	Helge André Paasche	Takstingeniør
	Geir Godtland	Kunde
	Håvard Amundsen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5029 SKAUN	2	132		1	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

### Adresse

Hammerstranda 18

### Hjemmelshaver

Godtland Geir Kristoffer, Amundsen Håvard

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten ligger på Hammerstranda i Buvika i Skaun kommune.

Det er fra leiligheten gangavstand til butikk, barnehage, barneskole og offentlig transport.

Det er veranda mot sør og nord.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, asfalt og treterrasser,

### Tinglyste/andre forhold

For opplysninger, se grunnboken.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
4 750 000	2021

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Planskisse			Gjennomgått	0	Nei
Energiattest			Gjennomgått	0	Nei
Rapport			Gjennomgått	0	Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

- i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
- ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av

forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammer-elektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet

## Tilstandsrapportens avgrensninger

- måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
  - Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
  - I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
  - Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

### PERSONVERN

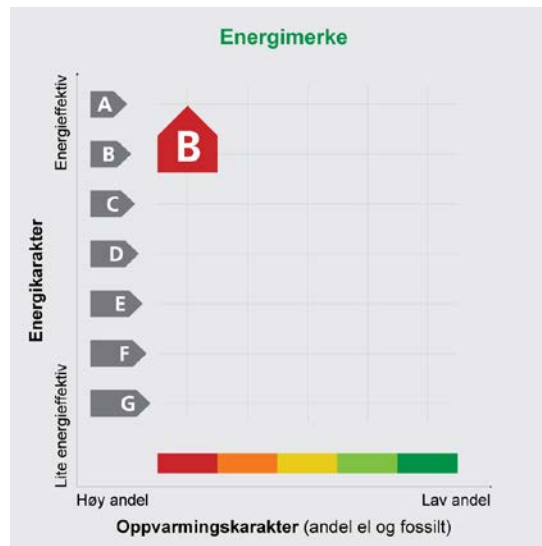
Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon.

Adresse	Hammerstranda 18
Postnr	7350
Sted	Buvika
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	2
Bnr.	132
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1308130
Dato	06.09.2021



Innmeldt av RUNE ALEX NORMANSETH

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

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## **ORDENSREGLER FOR SAMEIET BUVIK BRYGGE IV**

Vedtatt: 09.01.2018

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker samt vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. Husordensreglene har til hensikt å skape gode naboforhold.

### **ANSVAR - OMFANG**

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets seksjoner og fellesareal. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

### **SIKKERHET - LÅSING**

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

### **VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT**

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

### **BRUK AV LEILIGHETEN**

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i seksjonen. Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet. På grunn av stor brannfare og av hensyn til sjenerende røyk og lukt, er bruk av kullgrill på terrasse forbudt.

### **FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG**

Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr. Unngå skader på bygg og fellesarealer som kan påføre sameiet - og dermed seksjonseierne - unødvendige omkostninger.

#### **PARKERING**

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

#### **DYREHOLD**

Husdyrhold er generelt tillatt så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

#### **RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN**

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

På søndager og helligdager og mellom kl 23<sup>00</sup> og 07<sup>00</sup> på hverdager skal det være ro i sameiet.

Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

#### **KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE**

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert i kommunen. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

#### **BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.**

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer!

Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, parabolantenner, platter, levegger, e.l.

Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

#### **PLIKTER - MISLIGHOLD**

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på seksjonseierne.

Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med.

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

Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal først tas opp med den/de det gjelder før det sendes til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

**VEDTEKTER**  
**FOR**  
**SAMEIET BUVIK BRYGGE IV**

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner  
23. mai 1997 nr. 31

Første gang vedtatt: 09.01.2018

**INNLEDENDE BESTEMMELSER**

**§ 1 NAVN OG FORMÅL**

Sameiets navn er: Sameiet Buvik Brygge IV

Sameiet omfatter eiendommen: gnr. 2, bnr. 132 i Skaun kommune.

Eiendommens adresse er: Hammerstranda 1-17 og 18-24.

Sameiet er iht. seksjonsbegjæring oppdelt i 15 seksjoner.  
Seksjonene er seksjonert til boligformål.

Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens bruksareal fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal. Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser som sameiere. Disse vedtektene regulerer forholdet mellom de enkelte sameiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer.

Eier av hver seksjon har eksklusiv bruksrett til sin seksjon – hoveddel og tilleggsdeler - i henhold til tinglyst seksjonsbegjæring.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet, samt de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser. Sameiermøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.

**§ 2 SÆRLIGE BESTEMMELSER**

Fellesareal på bakkeplan som naturlig flukter med den enkeltes seksjon kan ikke benyttes av øvrige sameiere på en slik måte at det er til vesentlig ulempe eller sjenanse for den seksjonseier dette gjelder. Samtlige seksjoner har gjensidig rett til adkomst og tilgang via fellesarealer for nødvendig vedlikehold.

### § 3 EIERFORHOLD

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en sameier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.

Den enkelte sameier står fritt til å selge til den han eller hun måtte ønske. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

### § 4 HEFTELSEFORM

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

### § 5 RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Seksjonen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

Salg og utleie skal varsles styret slik at man har kontroll på hvem som eier/bor i sameiet til enhver tid, dette av sikkerhetsmessige hensyn.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonene. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt mellom sameierne.

Seksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke – uten sameiestyrets skriftlige godkjenning brukes til ervervs – eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige sameierne/boligenheten. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

I perioden mellom første innflytting/overtakelse og frem til prosjektets ferdigstilling har kun utbygger råderett over uferdige eller usolgte enheter. Utbygger har også alt ansvar/kostnader knyttet til ferdigstilling/prosjektering av disse enheter.

### § 6 OM SAMEIERMØTET OG INNKALLING

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

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

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Sakliste skal medfølge innkallingen.

Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet. Blir sameiermøtet, som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøtet ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for sameiernes felles kostnad, innkalles til sameiermøte.

#### **§ 7 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE**

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Årsberetning fra styret
- Regnskap for foregående kalenderår i revidert stand
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Sameiets budsjett skal forelegges sameiermøtet til orientering, dersom det ikke tidligere er behandlet i ekstraordinært sameiermøte.

#### **§ 8 STEMMERETTSREGLER**

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

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

#### **§ 9 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV**

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

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

Det kreves minst 2/3 av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold, og som gjelder alle bruksenheter
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endringer av formål for bruksenheter og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

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



#### **§ 10 GJENNOMFØRING AV SAMEIERMØTET**

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

#### **§ 11 STYRET**

Sameiet skal ha et styre med 3-5 medlemmer.

Styret skal bestå av en leder og 2-4 andre medlemmer. Det kan i tillegg velges inntil to varamedlemmer til styret. Det skal søkes å oppnå at styret er representert fra alle tre rekkene med boliger.

Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Styrets leder velges særskilt. Styreleder og styremedlemmer velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år.

Ved første styrevalg velges to styremedlemmer for ett år, dette for å sikre kontinuitet i styret. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Utbygger har rett til å inneha min. 1 styreverv inntil alle boliger i sameiet er ferdigstilt og overtatt.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel. Dersom styrets leder avhender sin seksjon eller har annen gyldig grunn for å fratse sitt verv, velger styret selv ny leder blant styremedlemmene. Den nye styrelederen vil fungere i vervet frem til neste ordinære sameiermøte.

Sameiermøte kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne et medlem av styret.

#### **§ 12 STYRETS KOMPETANSE**

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

Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor det vedtatte årsbudsjett og vedtekter.

Sameiermøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

#### **§ 13 OM STYREMØTET**

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

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene.

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

**§ 14 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE**

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter esl. §§38 og 39.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

**§ 15 REGISTRERING AV SAMEIERE**

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

**§ 16 REVISJON OG REGNSKAP**

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Revisor skal være statsautorisert eller registrert.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

**§ 17 FORRETNINGSFØRER**

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller di dem avskjed.

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

Med 2/3 flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år. Forretningsfører har anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon/registrering av eierskifte i forbindelse med salg, jfr. forretningsførers til enhver tid gjeldende prisliste.

**§ 18 FORSIKRING**

Sameiet plikter å holde eiendommen behørig forsikret gjennom gårdseierforsikring. Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

**§ 19 VEDLIKEHOLD**

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder dører og vinduer, samt andre rom som hører under seksjonen påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningpunktet inn til seksjonen og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Det ytre vedlikehold av bygningene og av alle felles rom, anlegg og utstyr skal besørges og bekostes av sameiet.

Balkonger, terrasser og hage som inngår i en seksjons hoveddel, er det i prinsippet sameieren som har vedlikeholdsansvar for. Større periodisk vedlikehold som for eksempel fasademaling og utskifting/ombygging av samtlige balkonger/terrasser er likevel sameiets avgjørelse og ansvar. Den enkelte sameier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med sluk og avløp/overløp på sin balkong/terrasse – herunder oppstaking. Den enkelte sameier har videre plikt til å varsle sameiet dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse.

Den enkelte sameier skal holde egen seksjon fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært til stede, plikter sameieren å varsle styret umiddelbart.

Alt som kommer inn under felles skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.

Utvendige arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte eier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.

Det påhviler sameierne rett og plikt til bruk og vedlikehold av fellesareal, kjøre- og gangveier, lekeplasser, veibelysning samt de vann- og avløpsledninger som ikke er offentlige.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leiligheten, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen.

#### **§ 20 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Utskifting av vinduer og utvendige dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter vedtak i sameiermøtet.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre bygningsmessig skade/fare for bygningsmessig skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

#### **§ 21 FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Sameiets felleskostnader – alle driftskostnader som ikke kan relateres direkte til noen seksjon – skal dekkes av sameierne.

Kostnader til kabel tv- og internettabonnement skal dekkes av sameierne og fordeles med lik andel pr. seksjon.

Øvrige driftskostnader skal fordeles mellom sameierne etter den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysning av seksjoneringen, med mindre særlige grunner taler for å fordele etter den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

På grunnlag av årsbudsjett – fastsatt av styret - skal den enkelte sameier betale et månedlig forskuddsbeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. Felleskostnader har forfall den 1. hver måned.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i sameiermøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.

Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

#### **§ 22 AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD**

Sameiermøtet vedtar avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale innkreves i den månedlige betalingen til dekning av felleskostnadene.

#### **§ 23 MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE**

Dersom seksjonseieren ikke oppfylder sine plikter etter lov og vedtekter, og dette skyldes uaktksomhet fra seksjonseiers side, vil seksjonseieren kunne bli erstatningsansvarlig for det tap som oppstår på grunn av misligholdet. Dette gjelder likevel ikke dersom seksjonseieren kan godtgjøre at misligholdet skyldes hindring utenfor hans kontroll og det ikke er rimelig at seksjonseieren oppdaget eller forhindret denne hindringen.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr. Lov om eierseksjoner §39.

#### **§ 24 ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

#### **§ 25 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN**

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65 til anvendelse.

# VEDTEKTER

## FOR

### SAMEIET BUVIK FELLESAREAL

Vedtatt: 15.05.2018

#### § 1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Buvik Fellesareal.

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 2, bnr. 86 i Skaun kommune. Område er definert jfr. vedlagte kart - se eget vedlegg.

Sameiet har til formål å ivareta sameierne felles interesser samt drift- og vedlikehold av sameiernes område med installasjoner, innretninger, internveier og friarealer.

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel, gjennom tinglyst rett knyttet til den enkelte matrikkel (eierseksjon og gnr/bnr) for alle tilliggende eiendommer i Buvik Brygge Boligområde iht godkjent reguleringsplan.

Følgende eiendommer er sameiere i sameiet og har tinglyst realandel til sameiets eiendom:

Gnr 2 bnr 130 seksjonene 1-19 Sameiet Buvik Brygge I  
Gnr 2 bnr 131 seksjonene 1-31 Sameiet Buvik Brygge II  
Gnr 2 bnr 134 seksjonene 1-12 Sameiet Buvik Brygge III  
Gnr. 2 bnr 132 seksjonene 1-15 Sameiet Buvik Brygge IV

#### § 2 SAMEIERNES BRUK AV EIENDOMMEN

Sameiets område skal tjene som fellesareal for samtlige sameiere, og samtlige sameiere har rett til å benytte området til det som det er beregnet til og vanligvis benyttes til.

#### § 3 SAMEIERMØTE

Sameiets øverste myndighet er Sameiermøtet. Ordinært Sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Forut for det ordinære Sameiermøtet skal styret varsle sameierne om dato for møtet, og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Forslag til saker skal fremsettes skriftlig. Styret skal skriftlig innkalle til Sameiermøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på Sameiermøtet. Sameiermøtet kan bare behandle og fatte vedtak i de saker som fremgår av innkallingen.

Sameiets styreleder har plikt til å være tilstede med mindre dette er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til Sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom Sameiermøtet med alminnelig flertall gir tillatelse til dette.

På det ordinære Sameiermøtet skal disse saker behandles:

- årsberetning fra styret
- årsregnskap fra foregående kalenderår, herunder eventuell fastsettelse av styrehonorar
- godkjenning av styrebehandlet budsjett og kontingent
- eventuelle planer for kommende år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

Sameiermøtet ledes av styreleder med mindre Sameiermøtet velger en annen møteleder. Denne behøver ikke å være sameier i sameiet. Møteleder skal sørge for at det føres protokoll fra møtet der vedtak og dissenser som forlanges protokollert blir ført. Sameiermøtets sekretær velges under konstitueringen av møtet. Protokollen skal underskrives av møteleder og en Sameiermøtevalgt representant.

En sameier (eierseksjon og gnr/bnr) har en stemme.

Sameiermøtets vedtak fattes med alminnelig flertall, med følgende unntak som krever minst to tredeler av de avgitte stemmer:

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på Sameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- vedtak om at enkelte sameiere gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle sameierne i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk
- andre tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter
- salg eller overdragelse av deler av Sameiets område

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

Ekstraordinært Sameiermøte avholdes når styret finner det påkrevet, eller når minst 10% av sameierne kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært Sameiermøte. Innkallingsfristen er som for ordinært sameiermøte. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

#### **§ 4 STYRET**

Sameiet skal ha et styre med 3 – 6 medlemmer.

Styret skal bestå av en leder og inntil fem andre medlemmer. Det kan i tillegg velges inntil to varamedlemmer til styret. Det skal fortrinnsvis søkes å oppnå at styremedlemmene velges fra de ulike sameiestyrene.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år. Ved første styrevalg velges to styremedlemmer for ett år, dette for å sikre kontinuitet i styret.

Når særlige forhold foreligger har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel. Dersom styreleder har gyldig grunn for å fratse sitt verv, velger styret selv ny leder blant styremedlemmene. Den nye styrelederen vil fungere i vervet frem til neste ordinære sameiermøte.

Sameiermøte kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne et medlem av styret.

Styret skal blant annet:

- iverksette Sameiermøtets vedtak og bestemmelser
- stå for Sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser
- forvalte Sameiets område, herunder føre kontroll med økonomien
- inngå nødvendige drifts- og forvaltningsavtaler
- etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver
- etter beste evne søke å oppfylle Sameiets formål
- representere sameiet utad

Styret holder møte når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

Alle saker og all korrespondanse skal legges frem på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret har disposisjonsrett over Sameiets midler til alminnelige administrative formål, og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på Sameiermøtet.

Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør sameiets styreleders stemme utslaget.

Styret representerer Sameiet og forplikter den med underskrift av styreleder og ett styremedlem. Styret kan gi prokura.

## **§ 5 REGNSKAP OG FORRETNINGSFØRER**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller di dem avskjed.

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

Med 2/3 flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Forretningsfører har anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon/registrering

av eierskifte i forbindelse med salg, jfr. forretningsførers til enhver tid gjeldende prisliste.

## **§ 6 FELLESKOSTNADER**

Sameiets felleskostnader skal dekkes av sameierne. På grunnlag av årsbudsjett, fastsatt av styret, skal den enkelte sameier betale et halvårlig forskuddsbeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene.

Felleskostnadene skal fordeles med lik andel pr. sameier (matrikkel/seksjon). Eierseksjonssameiene faktureres samlet for sine antall seksjoner.

## **§ 7 INHABILITET OG TAUSHETSPLIKT**

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelse av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en personlig eller økonomisk særinteresse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig, eller som fullmektig, delta i avstemming på Sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående, eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet.

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

## **§ 8 DIVERSE BESTEMMELSER**

Ved salg av eiendommer og eierseksjoner på Sameiets område plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

## **§ 9 OPPLØSNING**

Sameiet kan ikke oppløses.

## **§ 10 SÆRLIGE BESTEMMELSER I OPPSTARTFASEN AV SAMEIET**

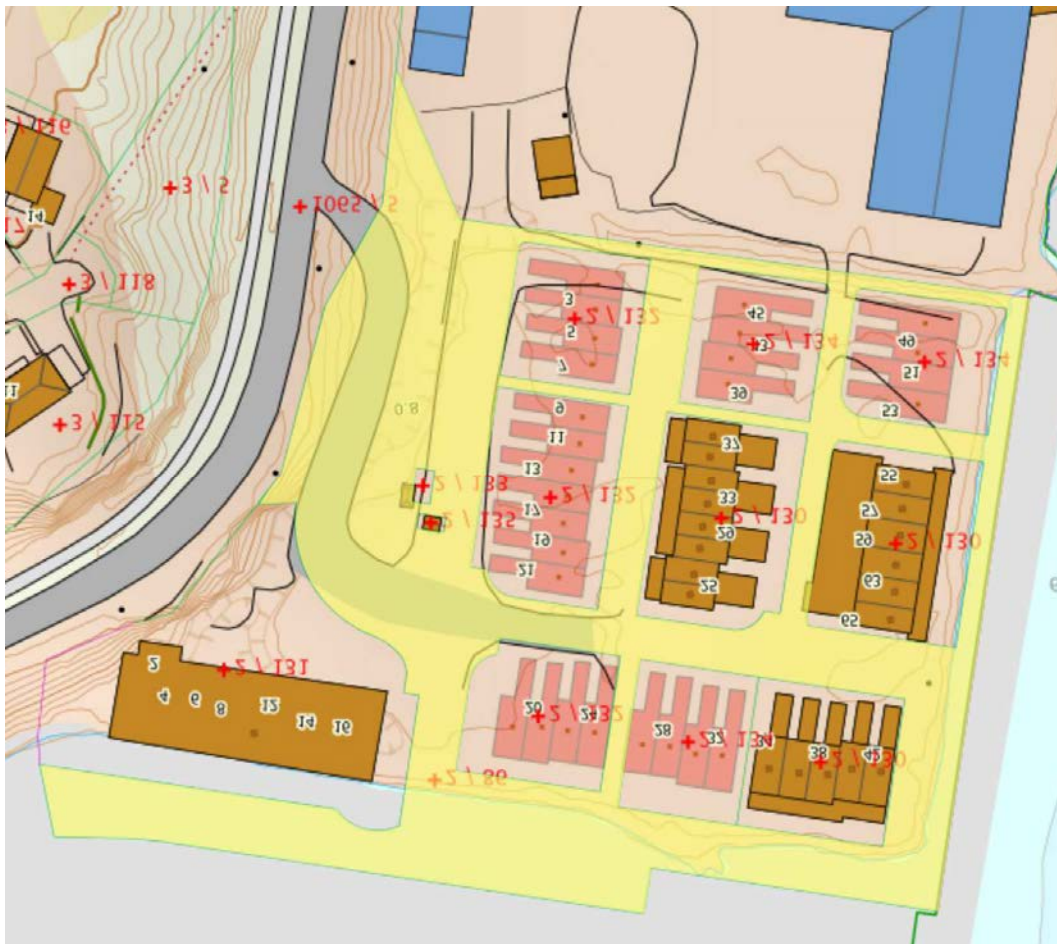
Da feltet skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til de fremtidige sameierne har overtatt grunnbokshjemmel på alle sine områder.

1. Utbygger sitter med grunnbokshjemmelen til sameiets, inntil hele feltet er ferdigstilt. Sameiets områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av sameiet. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på de sameieandeler.
2. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av sameiet. Inntil alle boligsameiene er ferdig utbygde har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.
3. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.



§ 10 kan slettes når utbygger bekrefter dette, uten ytterligere avstemming om vedtektsendring i sameiet.

## Vedlegg til vedtekter – Buvik Fellesarealer



## Sameiet Buvik Brygge IV - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader		62 292	166 823	219 176	70 000
Felleskostnader lik fordeling		219 060	91 275	62 292	230 013
Tillegg elektroniske fellesavtaler		82 800	82 800	82 800	95 400
Andre tillegg	1	0	23 310	0	0
Andre driftsinntekter	2	11 162	2 031	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>375 314</b>	<b>366 239</b>	<b>364 268</b>	<b>395 413</b>
<b>Drifts kostnader</b>					
Personalkostnader	3	-1 128	-3 828	-1 128	-1 128
Styrehonorar	4	-8 000	-8 000	-8 000	-30 000
Forretningsfjrrerhonorar		-38 664	-43 408	-38 350	-40 130
Honorar administrative tjenester		-43	0	0	0
Eksterne honorar		0	-10 573	0	0
Kontingent/felleskostnader	5	-57 750	-55 528	-55 528	-63 525
Drifts- og serviceavtaler	6	-11 424	-23 531	0	-12 000
Vaktmestertjenester		0	0	-10 000	0
Ljpende vedlikehold		0	-34 037	-75 000	-1 000
Periodisk vedlikehold	7	-78 125	-204 063	0	-63 000
Elektroniske fellesavtaler		-89 258	-79 691	-82 800	-95 400
Forsikring		-64 451	-54 492	-62 292	-70 000
Energi, felles	8	-12 938	0	0	0
Andre driftsutgifter	9	-4 839	-3 178	-6 000	-7 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-366 619</b>	<b>-520 328</b>	<b>-339 098</b>	<b>-383 183</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>8 695</b>	<b>-154 089</b>	<b>25 170</b>	<b>12 230</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		6 521	10 802	7 000	2 500
Netto finansposter		6 521	10 802	7 000	2 500
<b>Resultat frjr skattekostnad</b>		<b>15 216</b>	<b>-143 287</b>	<b>32 170</b>	<b>14 730</b>
OrdinNrt resultat etter skatt		15 216	-143 287	32 170	14 730
i RSRESULTAT	10, 13	15 216	-143 287	32 170	14 730
<b>Disponering av totalresultat:</b>					
Overfjrt til annen egenkapital		15 216	0	0	0
Overfjrt fra annen egenkapital		0	-143 287	0	0

## Sameiet Buvik Brygge IV - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Fordringer			
Kundefordringer	11	4 028	6 377
Periodiserte kostnader	11	72 703	41 525
Opptjente renter	11	6 521	2 336
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	246 484	189 474
Sum omløpsmidler		329 735	239 712
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>329 735</b>	<b>239 712</b>

## Sameiet Buvik Brygge IV - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	192 390	177 173
<b>Sum egenkapital</b>		<b>192 390</b>	<b>177 173</b>
<b>GJELD</b>			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		72 160	14 818
Mellomregning BBL finans		1 841	2 315
Forskudd kunder		2 187	2 048
P <sup>3</sup> Innt lynn, honorarer og feriepenge		43 358	43 358
Annen kortsiktig gjeld		17 800	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>137 346</b>	<b>62 539</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>137 346</b>	<b>62 539</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>329 735</b>	<b>239 712</b>

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Tore Nilssen  
Leder

\_\_\_\_\_  
Kristoffer Størvoll  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Bente Ljvseth  
Styremedlem

**Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP**

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomføres. Pantereften omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

**Note 1 - ANDRE TILLEGG SINTEKTER**

	2023	2022
Andre tillegg		
Andre tillegg	0	23 310
Sum andre tillegg	0	23 310

**Note 2 - ANDRE DRIFTSINTEKTER**

	2023	2022
Kompensasjon/erstatning	11 162	2 031
Sum andre inntekter	11 162	2 031

Kompensasjon/erstatning gjelder gevinst på forsikringspremie gjennom Gjensidige.

**Note 3 - PERSONALKOSTNADER**

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	1 128	1 128
Andre lønnskostnader	0	2 700
Sum personalkostnader	1 128	3 828

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenstepensjon

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

**Note 4 - STYREHONORAR**

	2023	2022
Styrehonorar	8 000	8 000

**Note 5 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER**

	2023	2022
Felleskostnad velforening/sameie	57 750	55 528
Sum felleskostnad velforening/sameie	57 750	55 528

**Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER**

	2023	2022
Andre administrasjonsavtaler	0	83
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	11 424	23 448
Sum drifts- og serviceavtaler	11 424	23 531

Andre administrasjonsavtaler styrepost.

### Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	78 125	204 063
Sum periodisk vedlikehold	78 125	204 063

### Note 8 - ENERGIKOSTNADER

	2023	2022
Energi kostnader		
Energi kostnader strøm	12 938	0
Sum energikostnader	12 938	0

Energi kostnad gjelder kompensasjon til beboere for strømforbruk 2018 ut 2023.

### Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Generalforsamling <sup>β</sup> rsmøte	1 220	500
Bankgebyrer	582	2 391
Andre gebyrer	3 037	278
Andre kostnader	0	9
Sum andre driftsutgifter	4 839	3 178

### Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	177 173	320 460
Endring i disponible midler:		
; rets resultat	15 216	-143 287
; rets endring i disponible midler	15 216	-143 287
Disponible midler i periodens slutt	192 390	177 173
Disponible og nremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	192 390	177 173

### Note 11 - UTEST; ENDE FORDRINGER

Utest<sup>3</sup> ende fordringer er gjennom<sup>3</sup> tt og vurdert. Boligselskapet behøver ikke <sup>3</sup> regne med fremtidige tap p<sup>3</sup> disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

### Note 12 - BANKINNSKUDD OG ð REMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	1	1
Bankinnskudd	246 483	189 473
Sum bankinnskudd	246 484	189 474
Bankinnskudd og nremerkede		



---

**Note 13 - EGENKAPITAL**

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	177 173	320 460
Annen egenkapital 01.01	177 173	320 460
i rets resultat	15 216	-143 287
Annen egenkapital 31.12	192 390	177 173
SUM EGENKAPITAL 31.12	192 390	177 173

## Sameiet Buvik Fellesarealer - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader driftsdel		296 450	286 503	296 450	326 095
Andre driftsinntekter		0	2 042	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>296 450</b>	<b>288 545</b>	<b>296 450</b>	<b>326 095</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	1	-39 121	-25	-4 230	-17 332
Styrehonorar	2	-30 000	64 230	-30 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-19 853	-43 797	-19 500	-20 720
Honorar administrative tjenester		-2 043	0	-10 500	0
Eksterne honorar	3	-631	-15 371	0	0
Drifts- og serviceavtaler		0	-150 207	0	0
Vaktmestertjenester		-231 250	0	-150 000	-162 500
Løpende vedlikehold	4	-6 969	-49 317	-30 000	-24 000
Periodisk vedlikehold		0	0	0	-30 000
Forsikring		-9 130	-9 697	-10 700	-10 700
Eiendomsavgifter		-892	-485	-1 000	-1 000
Energi, felles		0	0	-7 500	-7 500
Andre driftsutgifter	5	-18 544	-49 481	-14 900	-23 700
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-358 431</b>	<b>-254 149</b>	<b>-278 330</b>	<b>-327 452</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-61 981</b>	<b>34 396</b>	<b>18 120</b>	<b>-1 357</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		7 247	4 368	700	4 700
<b>Netto finansposter</b>		<b>7 247</b>	<b>4 368</b>	<b>700</b>	<b>4 700</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-54 734</b>	<b>38 764</b>	<b>18 820</b>	<b>3 343</b>
Ordinært resultat etter skatt		-54 734	38 764	18 820	3 343
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>6, 9</b>	<b>-54 734</b>	<b>38 764</b>	<b>18 820</b>	<b>3 343</b>
Disponering av totalresultat:		-54 734	38 764	18 820	3 343
Overført til annen egenkapital		0	38 764	0	0
Overført fra annen egenkapital		-54 734	0	0	0

## Sameiet Buvik Fellesarealer - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Periodiserte kostnader	7	4 673	4 457
Opptjente renter	7	7 247	1 257
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd	8	47 337	102 018
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>59 256</b>	<b>107 732</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>59 256</b>	<b>107 732</b>

## Sameiet Buvik Fellesarealer - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	52 471	107 206
<b>Sum egenkapital</b>		<b>52 471</b>	<b>107 206</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 000	0
Skyldig off. myndigheter		452	-74
Mellomregning BBL finans		4	0
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		4 330	600
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 785</b>	<b>526</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 785</b>	<b>526</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>59 256</b>	<b>107 732</b>

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Petter Gustav Johnsen  
Leder

\_\_\_\_\_  
Kristin Johnsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Per Bjørnaas  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Bente Løvseth  
Styremedlem

---

## Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

**Note 1 - PERSONALKOSTNADER**

	2023	2022
Lønn	26 850	4 200
Arbeidsgiveravgift	8 542	-3 764
Feriepenger	3 729	-412
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>39 121</b>	<b>25</b>

Samlet antall årsverk: 0,06

Obligatorisk tjenestepensjon

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

**Note 2 - STYREHONORAR**

	2023	2022
<b>Styrehonorar</b>	<b>30 000</b>	<b>-64 230</b>

**Note 3 - EKSTERNE HONORARER**

	2023	2022
Fakturerte tjenester	631	8 871
Juridisk rådgivning	0	6 500
<b>Sum eksterne honorarer</b>	<b>631</b>	<b>15 371</b>

Fakturerte tjenester gjelder honorar skadeforsikring.

**Note 4 - LØPENDE VEDLIKEHOLD**

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	6 969	0
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>6 969</b>	<b>49 317</b>

På grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.

**Note 5 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER**

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	0	44 080
Drift maskiner	9 218	870
Kostnader vedr. styrearbeid	0	1 312
Generalforsamling/årsmøte	1 188	870
Bankgebyrer	598	2 229
Andre gebyrer	1 539	121
Andre kostnader	6 000	-1
<b>Sum andre driftsutgifter</b>	<b>18 544</b>	<b>49 481</b>

**Note 6 - DISPONIBLE MIDLER**

	2023	2022
<b>Disponible midler 01.01</b>	<b>107 206</b>	<b>68 442</b>
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-54 734	38 764
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>-54 734</b>	<b>38 764</b>
<b>Disponible midler i periodens slutt</b>	<b>52 471</b>	<b>107 206</b>
<b>Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger</b>	<b>52 471</b>	<b>107 206</b>

**Note 7 - UTESTÅENDE FORDRINGER**

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

**Note 8 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER**

	2023	2022
<b>Bundne midler og bankinnskudd</b>		
Bundne midler for skattetrekk	1	1
Bankinnskudd	47 336	102 017
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>47 337</b>	<b>102 018</b>

**Note 9 - EGENKAPITAL**

	2023	2022
<b>SUM EGENKAPITAL 01.01</b>	<b>107 206</b>	<b>68 442</b>
Annen egenkapital 01.01	107 206	68 442
Årets resultat	-54 734	38 764
<b>Annen egenkapital 31.12</b>	<b>52 471</b>	<b>107 206</b>
<b>SUM EGENKAPITAL 31.12</b>	<b>52 471</b>	<b>107 206</b>



## Buvik Brygge

Hus E1 Plan 1. etasje

MNPro AS

24.03.2015 Målestokk 1:100 A3



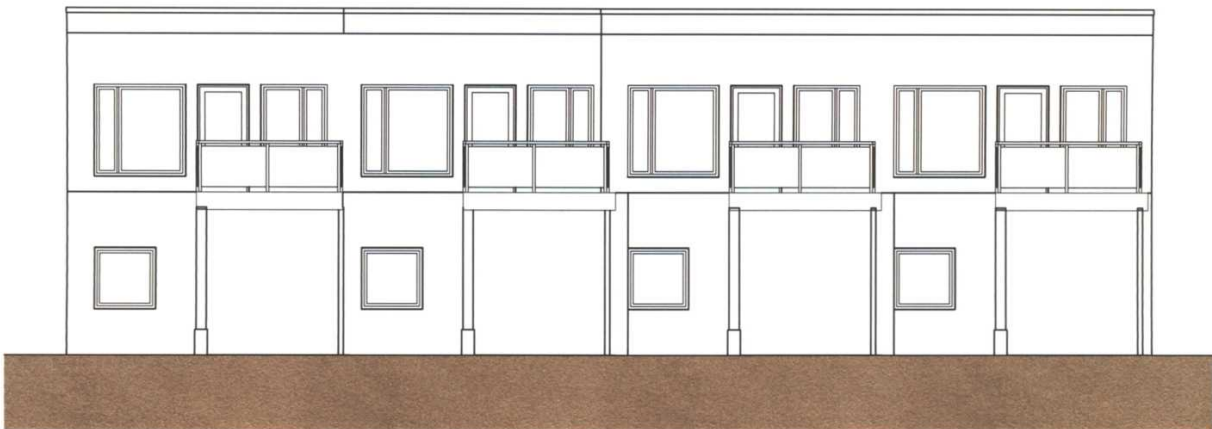


## Buvik Brygge

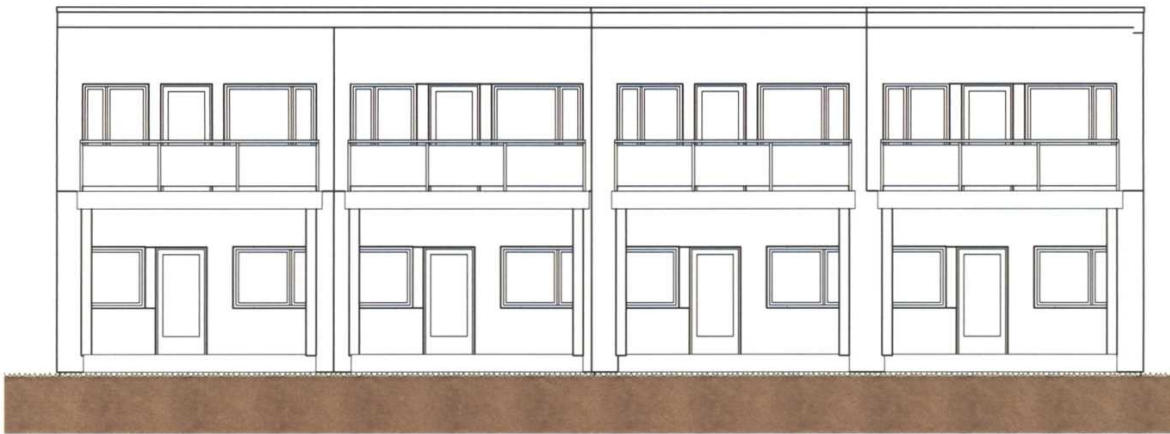
Hus E1 Plan 2. etasje

MNPro AS

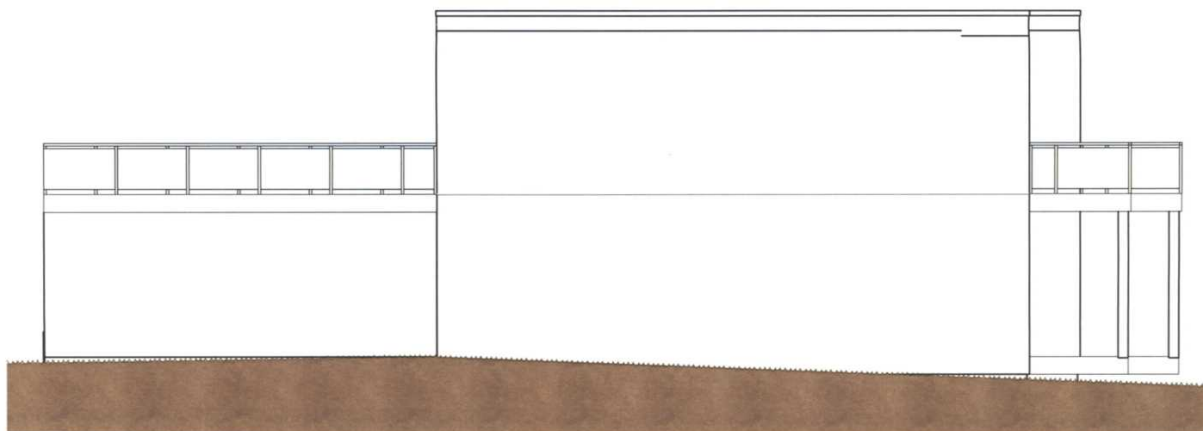
24.03.2015 Målestokk 1:100 A3



Fasade Øst



Fasade Vest



Fasade Nord



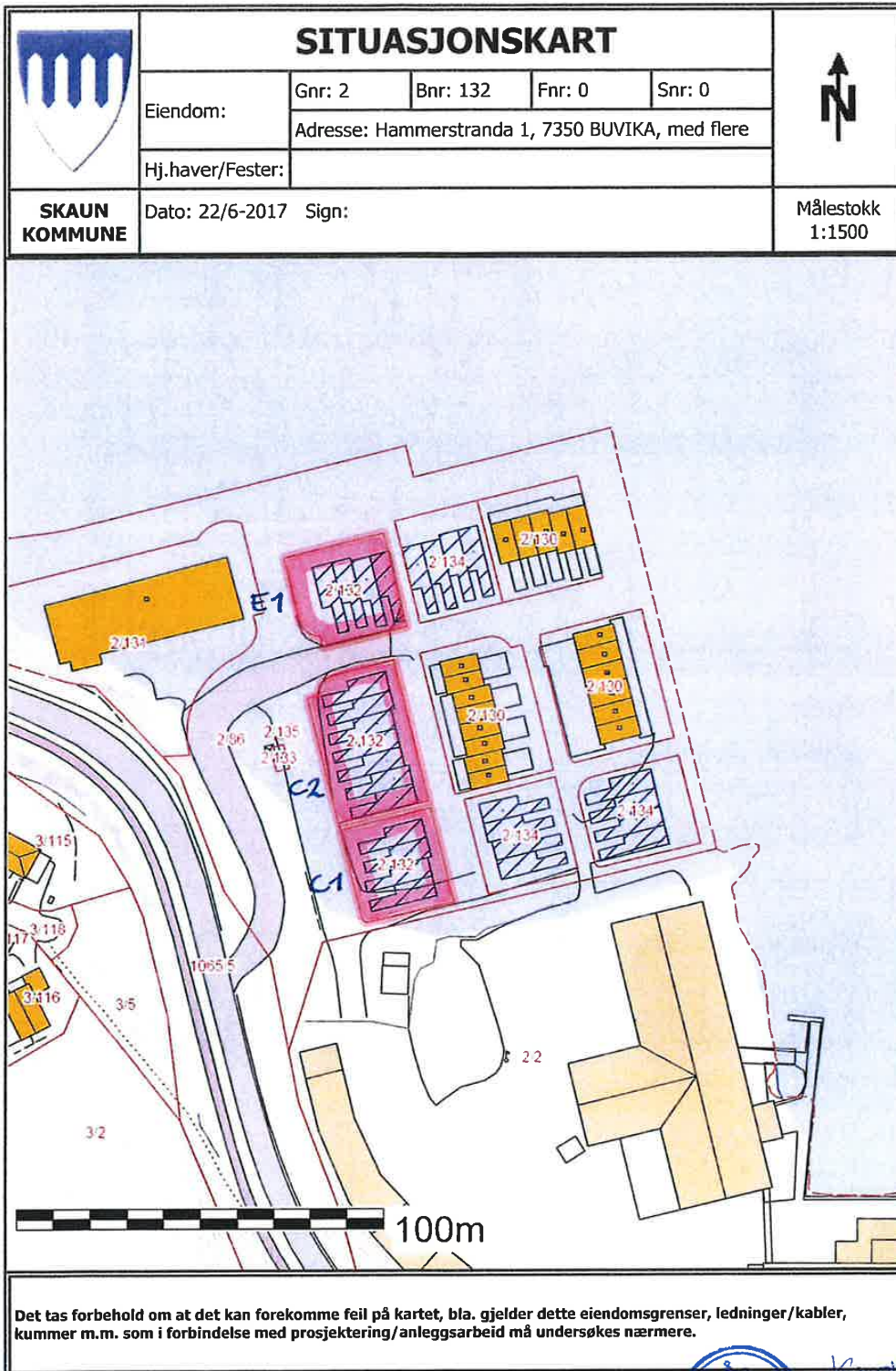
A		Byplan, generelt i t.m., reguleringsplan	27.05.15
Prosjekt			
Seksjonstegning			
MN	AS	og nr. 914315131	
PRO		Prof. Brachn gt 2, 7030 Trondheim	
		regj.no	tel. 800 911 99
Buvik Brygge			Dato: 07.05.15
Situasjonsplan			Prosjekt: 2014-007
			Skissearkiv: gba/77m
			Skala: 1:500
Tegning: A 10 001			Blatt: A





Dokid: 17017100 (17/1664-1)  
SITUASJONSKART

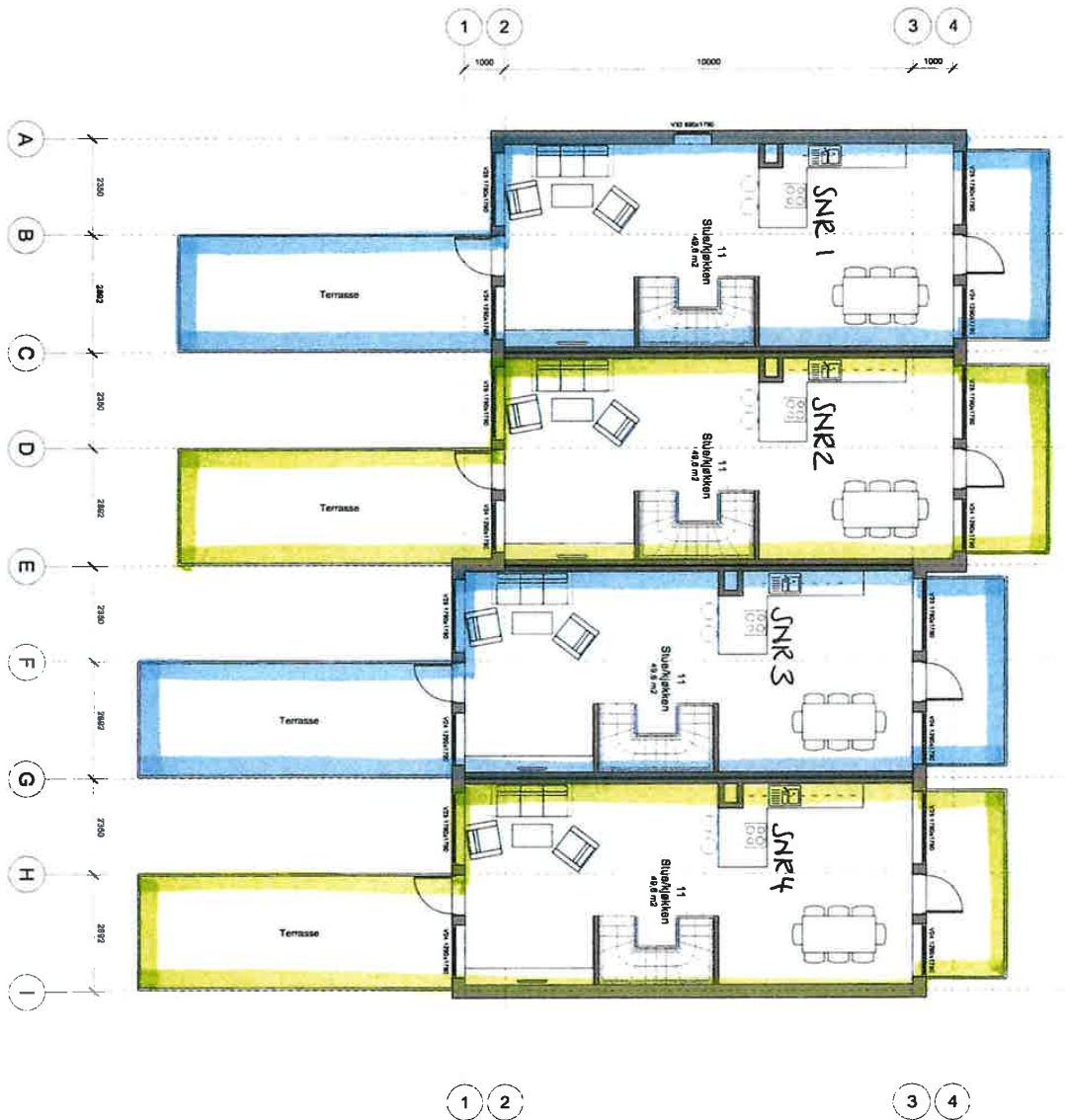
Side 1 av 1





*gnr. 2 bnr. 132*

**Buvik Brygge**  
Hus E1 Plan 1. etasje  
MNPro AS  
24.03.2015 Målestokk 1:100 A3



*gvr. & bnr. 132*

**Buvik Brygge**  
Hus E1 Plan 2. etasje  
MNPro AS  
24.03.2015 Målestokk 1:100 A3



Mnpro AS  
Professor Brochs gate 2

7030 TRONDHEIM

## Ferdigattest - Nybygg boliger - Buvik brygge Eiendommene gnr 2/86, 2/130, 2/131, 2/132, 2/134

Søknad om ferdigattest for tiltaket er mottatt 26.08.2020.

Tidligere rammetillatelse, igangsettingstillatelser og midlertidige brukstillatelser:

17.06.2014	Rammetillatelse- vesentlig terrengarbeid
01.06.2015	Igangsettingstillatelse 1 – vesentlig terrengarbeid
09.10.2015	Rammetillatelse- boliger og opparbeiding av området
02.12.2015	Igangsettingstillatelse 2 – grunnarbeid fundamentering
17.03.2016	Igangsettingstillatelse 3 - bygninger
01.09.2016	Midlertidig brukstillatelse – Bygning A2, B2 og E3
24.11.2016	Midlertidig brukstillatelse – Bygning D
01.08.2017	Midlertidig brukstillatelse – Bygning A1, B1, E2
22.01.2018	Midlertidig brukstillatelse – Bygning C1, C2, E1

*Eiendommen:* Eiendommen: gnr/ bnr 2/86, 2/130 (A2, B2 og E3), 2/131 (D), 2/132 (C1, C2 og E1), 2/133, 2/134 (A1, B1 og E2), 2/135

*Gjelder:* Hele tiltaket

*Bygningstype:* Rekkehus og blokk

*Byggested:* Hammerstranda, Buvika

*Tiltakshaver:* Buvika Brygge AS

*Ansvarlig søker:* MNPro AS

### Grunnlag:

Slutført og signert gjennomføringsplan datert 26.08.2020 som bekrefter at tiltaket er ferdigstilt er grunnlag for ferdigattest.

### Avfallsplan

Oversikt over levert avfall er mottatt.

### Vann/avløp/skorstein:

Tilkobling til kommunalt vann-/avløpsnett er godkjent av Skaun kommune.

### Merknader:

Tiltak nevnt under merknader i tidligere midlertidig brukstillatelse er bekreftet utført.

---

Skaun kommune ● Teknisk kontor ● Postboks 74 ● 7358 Børsa

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:  
4212 56 72137  
6345 06 16577 skatt

**Ferdigattest:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 og saksbehandlingsforskriften (SAK10) § 8-1 gis ferdigattest for hele tiltaket på eiendommene gnr/bnr 2/86, 2/130, 2/131, 2/132, 2/133, 2/134, 2/135.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på teknisk kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

**Bruk/bruksendring:**

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. plan- og bygningsloven § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav d.

Med hilsen  
Teknisk kontor

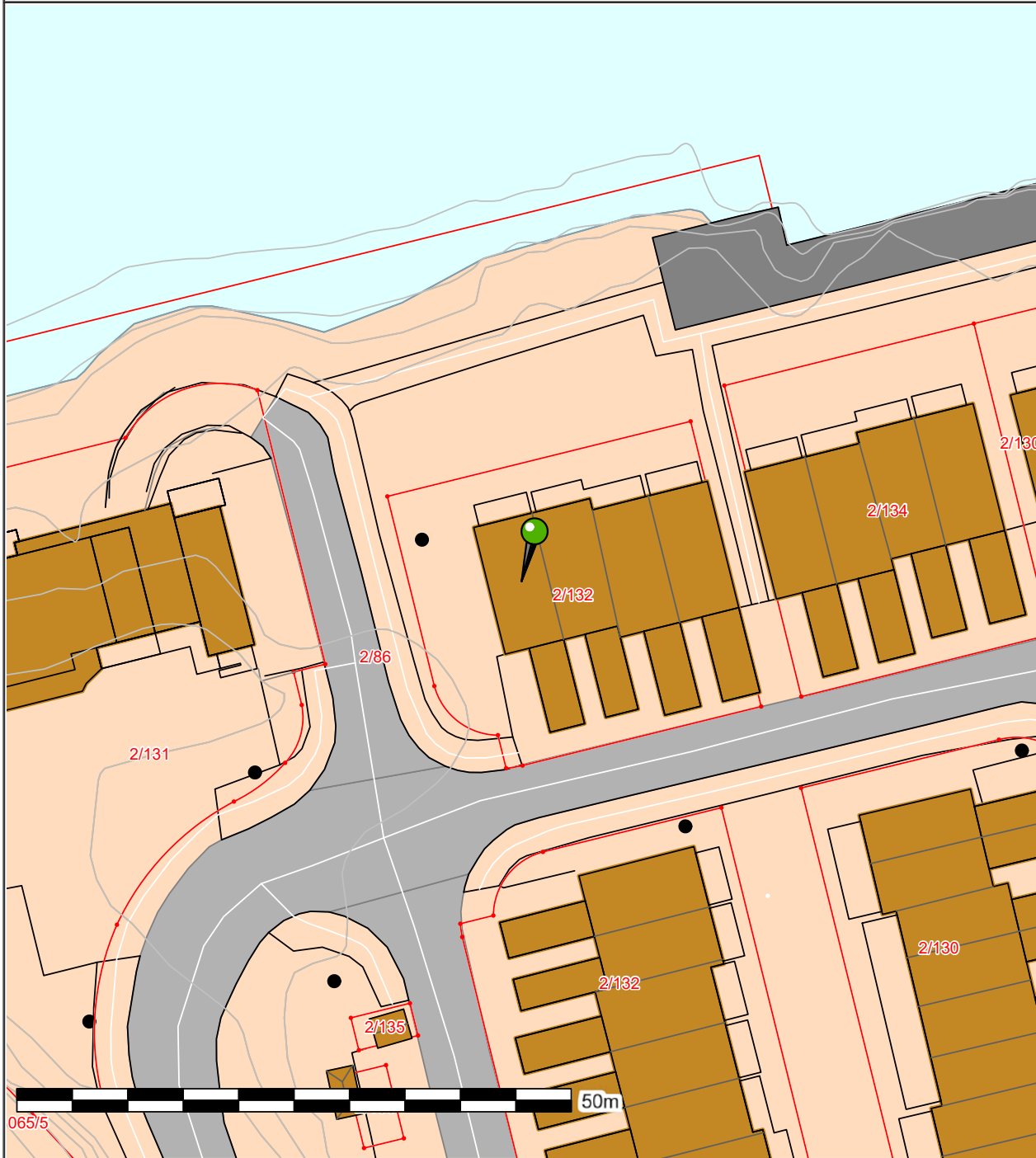
Ingebjørg Stavheim  
avdelingsingeniør

Direkte innvalg: 72867247

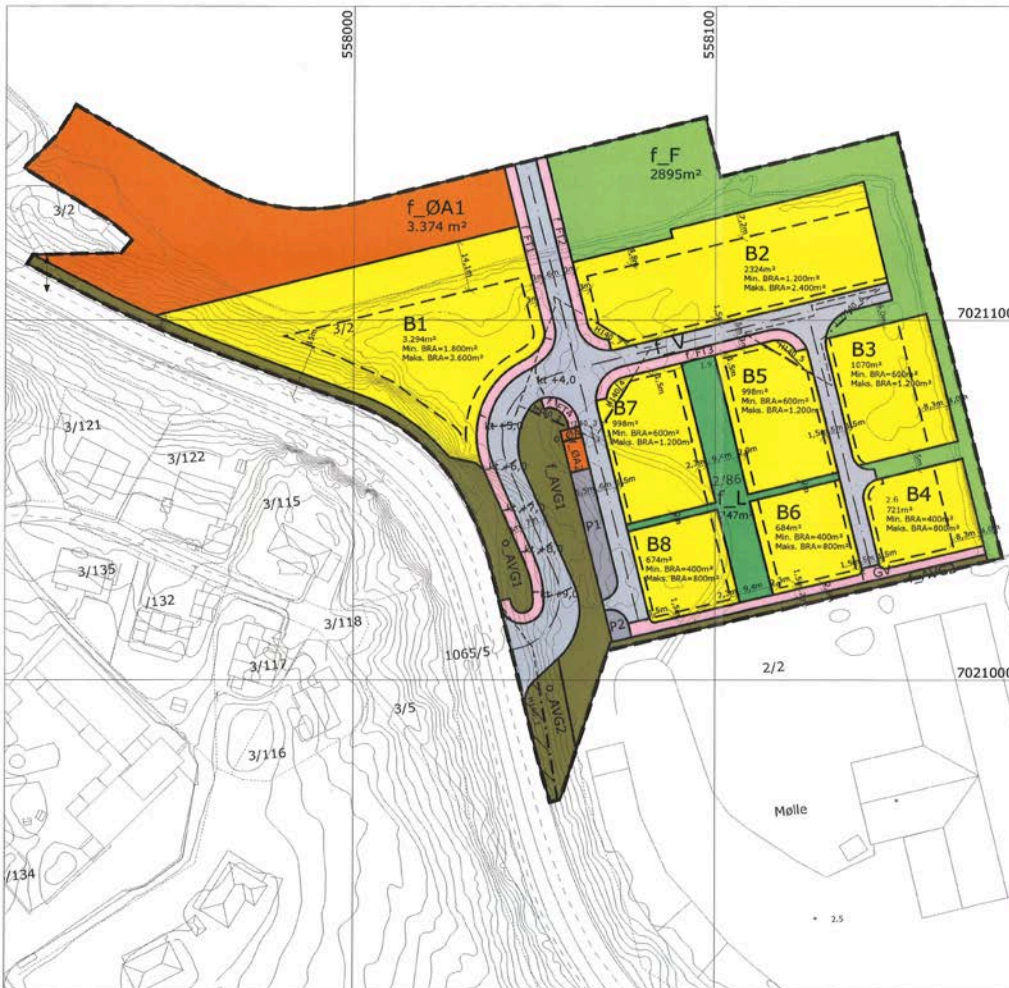
*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.*

Kopi til:       Tiltakshaver  
                  HAMOS Forvaltning IKS  
                  Driftskontoret  
                  Feier

	<b>SITUASJONSKART</b>					
	Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 132	Fnr: 0		Snr: 1
		Adresse: Hammerstranda 18, 7350 BUVIKA				
Hj.haver/Fester:	AMUNDSEN HÅVARD, Hammerstranda 18, 7350 BUVIKA, med flere					
<b>SKAUN KOMMUNE</b>	Dato: 1/7-2024	Sign:			Målestokk 1:500	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



**TEGNFORKLARING** PBL av 2008

- § 12-5, AREALFORMÅL
1. Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse (1110)
  - Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (1590)
  - Lekeplass (1610)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg (2010)
  - Fortau (2012)
  - Gangveg (2016)
  - Annen veggrunn - grøntareal (2019)
  - Parkeringsplasser (2082)
3. Grønnstruktur
- Friområde (3040)

- § 12-6, HENSYNSSONER
- Sikringsoner
- Sikringszone
  - friskt (140)

- Juridiske linjer og symboler
- Planens begrensning
  - Formålsgrense
  - Byggegrense (1211)
  - Regulert senterlinje (1221)
  - Frisiklinje (1222)
  - Regulert høyde
  - Grense hensynssoner
  - Avkjørsel (1242)

Kartplan (x,y): Euref89 - UTM32 Kartuttrekk: 3/12-12 Kilde: Skaun Kommune  
 Høydereferanse: NN1954 Ekvvidtase xm: 0 10 20 30

**SKAUN KOMMUNE**  
 Detaljregulering av  
 Buvika Brygge, byggetrinn I, gnr/bnr: 2/86 m.fl.

REVISJONER	DATO	SIGN

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN DATO SIGN  
 Vedtatt i Kommunestyret 29.05.2015  
 Skaun 10.02.2015 Jon P. Husby

Forslagsstiller: Voll Arkitekter for: Buvika Brygge AS Reguleringsplan nr. 1657/201301  
 Dato: 10/12 2014 Kommunens saksnr.: 13505

**Plan 657\_201301: REGULERINGSBESTEMMELSER**  
DETALJREGULERING AV BUVIKA BRYGGE, BYGGETRINN I, GNR/BNR: 2/86 m.fl.

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 19.12.2014

Dato for godkjenning av kommunestyret : 29.01.2014

**§ 1 FORMÅL**

Området reguleres til:

**Bebyggelse og anlegg**

Boligbebyggelse (B1-B8)

Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (f\_ØA1, f\_ØA2 og o\_ØA)

Lekeplass (f\_L)

**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Veg (f\_V)

Fortau (f\_FT1-f\_FT4)

Gangveg (f\_GV)

Annen veggrunn - grøntareal (f\_AVG1 og f\_AVG2, o\_AVG1 og o\_AVG2)

Parkeringsplasser (P1 og P2)

**Grønnstruktur**

Friområde (f\_F)

**Hensynssoner**

Sikringssone, frisikt (H140\_1 – H140\_6)

**§ 2 FELLES BESTEMMELSER**

- 2.1. Støyskjermingstiltak skal utformes iht. prinsipper i Multiconsult-støyrapport 416085-RIA-RAP-001, datert 2013.10.07.
- 2.2. Det skal utarbeides tiltaksplan for disponering av masser innenfor planområdet.
- 2.3. Tiltak i sjø som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet.

**§3 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

**3.1. Boligbebyggelse (B1-B8) felles bestemmelser**

- 3.1.1. I områdene skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
- 3.1.2. Tillatt maksimum- og minimumsutnyttelse (BRA) er påført plankartet. Det skal oppføres minimum 4 boliger/ daa.  
Ev. sokkel/kjeller benyttet til parkering og boder inngår ikke i beregningen av BRA for feltet. Overflateparkering inngår i BRA med 18m<sup>2</sup> pr. parkeringsplass. Åpent overbygget areal, som ikke er en del av bygg (dvs. brygger og lignende), regnes ikke med i BRA.
- 3.1.3. Byggegrenser er påført plankartet. Der byggegrenser ikke synes på plankartet ligger byggegrenser i formåls grenser. For felter B2, B3 og B4 kan lette konstruksjoner som balkonger og terrasser krage utover regulerte byggegrenser.
- 3.1.4. Atkomst til felter B1-B8 skal være fra felles veg (f\_V).
- 3.1.5. Parkering kan løses som ren overflateparkering.

J.P.H

For leiligheter er det krav om min. 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet.  
Egenparkering for leiligheter (min. 1 parkeringsplass pr. boenhet) må løses innenfor eget boligfelt. Gjesteparkering kan løses innenfor felter P1 og P2.

For rekkehus og eneboliger er det krav om min. 2 parkeringsplasser pr. boenhet.

- 3.1.6. Min 30% av boligene i planområdet skal utformes som tilgjengelige boenheter iht. Byggteknisk forskrift. Tilgjengelige boenheter skal lokaliseres i felt B1.

### **3.2. Boligbebyggelse (B1)**

Tillatt maks. gesimshøyde for felt B1 er cote 20,0 og maks. mønehøyde cote 23,3. Mindre takoppbygg som heishus o.l. tillates over dette men skal ha maks høyde på 1 meter over regulert mønehøyde og areal på maks 25 % av takflaten. Bygg i område B1 skal oppføres med varierende byggehøyde med lavest høyde mot øst og størst høyde mot vest.

### **3.3. Boligbebyggelse (B2-B8)**

Tillatt maks. gesimshøyde for felt B2-B8 er cote 14,0 og maks. mønehøyde cote 15,0. Mindre takoppbygg som heishus o.l. tillates over dette men skal ha maks høyde på 1 meter over regulert mønehøyde og areal på maks 25 % av takflaten.

### **3.4. Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (f\_ØA1, f\_ØA2, og o\_ØA)**

- 3.4.1. Områdene f\_ØA1 og f\_ØA2 skal være felles for B1-B8.  
3.4.2. Område f\_ØA1 skal nyttes til fylling i sjøen.  
Ved senere detaljreguleringsplan basert på utfylling lengere ut i sjøen åpnes det for at området kan omdisponeres til byggeområde.  
3.4.3. Område f\_ØA2 skal nyttes til felles avfallsanlegg og trafo for planområdet.  
3.4.4. Område o\_ØA skal nyttes til offentlig kloakkpumpestasjon.

### **3.5. Felles lekeplass (f\_L)**

- 3.5.1. Område f\_L skal nyttes som lekeplass for B1-B8.

## **§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **4.1 Fellesbestemmelser for veg (f\_V), fortau (f\_FT1-f\_FT4), gangveg (f\_GV) og annen veggrunn – grøntareal, felles (f\_AVG1 og f\_AVG2)**

- 4.1.1. Områdene skal være felles for B1-B8.  
4.1.2. For angitte høyder på plankartet kan det foretas mindre justeringer opptil 0,5 m, dersom teknisk plan viser behov for det.

### **4.2 Veg (f\_V)**

- 4.2.1. Ferdig avkjørsel fra fylkesvegen skal godkjennes av vegvesenet.

### **4.3 Annen veggrunn – grøntareal, felles (f\_AVG1 og f\_AVG2)**

- 4.3.1. Områdene skal gis en parkmessig opparbeiding. Veiskuldre kan gruses eller asfalteres.  
4.3.2. Område f\_AVG1 skal nyttes til veifylling for atkomstvei til planområdet.  
4.3.3. Område f\_AVG2 skal nyttes til skråning, som tar opp høydeforskjellen mellom planområdet og naboeiendommen GNR/BNR: 2/2. Det skal etableres beplantingsskjerm og/eller gjerde på skråningen for å hindre ferdsel fra planområdet

JP.A

og inn på eiendom GNR/BNR: 2/2

#### **4.4 Annen veggrunn – grøntareal, offentlig (o\_AVG1 og o\_AVG2)**

- 4.4.1. Områdene skal gis en parkmessig opparbeiding. Veiskuldre kan gruses eller asfalteres.
- 4.4.2. Område o\_AVG1 skal nyttes til veiskulder og rekkverk.  
Det kan etableres skjæring for atkomstvei til planområdet.
- 4.4.3. Område o\_AVG2 skal nyttes til veiskulder, rekkverk og veifylling.

#### **4.5 Parkeringsplasser (P1 og P2)**

- 4.5.1. Områder P1 og P2 skal nyttes til gjesteparkering for område B1.

### **§ 5 GRØNNSTRUKTUR**

#### **5.1 Friområde (f\_F)**

- 5.1.1. Friområde skal være felles for B1-B8. Friområdet skal nyttes til strandpromenade/brygger/lekeareal og fylling/motfylling i sjøen.  
Det tillates plastring av eksisterende fyllingsfronter.
- 5.1.2. Offentligheten skal ha tilgang til friområdet.
- 5.1.3. Det tillates etablert lekeplasser, som dekker del av lekeplassbehovet for områder B1-B8. Lekeplasser skal plasseres iht. anbefalinger i Multiconsult-støyrapport 416085-RIA-RAP-001, datert 2013.10.07.

### **§ 6 HENSYNSSONER**

#### **6.1 Frisikt (H140\_1 – H140\_6)**

Innenfor frisiktsonene tillates ikke vegetasjon eller andre faste sikthindre høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

### **§7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

#### **7.1. Utbyggingstakt**

Boligfeltene og delområdene kan bygges ut uavhengig av hverandre og i valgfri rekkefølge.

#### **7.2. Barnehage- og skolekapasitet**

Ved innsending av søknad om igangsetting for bygg skal behovet for barnehage- og skolekapasitet være avklart. Tilbudet på skole og barnehageplasser skal være dekkende før boliger tas i bruk.

#### **7.3. Grunnforhold**

- 7.3.1. Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.
- 7.3.2. Det skal etableres motfylling i sjø og gjennomføres øvrige stabiliserende tiltak, som beskrevet i Rambøll-rapport 6120330.G-rap-002\_rev01, datert 2013.05.16.
- 7.3.3. Før det kan gis igangsettingstillatelse etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være

JPH

godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

#### **7.4. Anleggsfase, skjerming av omgivelser**

Plan som viser transportruter for anleggstrafikk/skjerming mot anleggsstøy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal foreligge samtidig med søknad om igangsetting. Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012) og støv (T-1520) legges til grunn for anleggsarbeider.

#### **7.5. Støy i bruksfasen**

- 7.5.1. Boliger, lekeplasser og uteoppholdsarealer skal innfri støygrenser, som angitt i Miljøverndepartementets retningslinje T- 1442/2012, når de tas i bruk. Støyskjermingstiltak skal utformes iht. prinsipper i Multiconsult-støyrapport 416085-RIA-RAP-001, datert 2013.10.07.
- 7.5.2. Støyutsatte boenheter skal oppføres med integrert støyavskjerming i form av skjerm/tett vegg opp til og med rekkverk på balkonger over carporter.
- 7.5.3. Støyutsatte boenheter skal oppføres som gjennomgående med minimum 1 soverom på stille side.
- 7.5.4. Støyutsatte boenheter skal ha balansert ventilasjon.
- 7.5.5. Ved innsending av søknad om igangsetting for bygg skal det foreligge teknisk godkjent løsning for støyskjerming av det søkte tiltak inkludert påkrevde uteoppholdsarealer.

#### **7.6. Tekniske planer / tekniske anlegg**

- 7.6.1. Ved søknad om igangsetting skal det leveres skiltplan og detaljerte planer for veger, lekeplasser og annet fellesareal tilknyttet byggetrinnet.
- 7.6.2. Tekniske planer skal godkjennes av Skaun kommune før igangsettingstillatelse gis. VA-anlegg skal følge kommunaltekniske krav.
- 7.6.3. Varmeløsning skal godkjennes av Skaun kommune før igangsettingstillatelse gis.
- 7.6.4. Før man starter utbygging av boliger i planområdet skal avkjørsel fra fylkesvegen være bygd.
- 7.6.5. Veger, fortau og gangveg skal være ferdigstilt i samsvar med godkjent utomhusplan før boliger, som de betjener, kan tas i bruk. Trafikkanlegg skal prosjekteres iht. Vegnormalen (Statens Vegvesen Håndbok 17).
- 7.6.6. Parkeringsplasser (P1 og P2) skal være ferdig opparbeidet innen bygg i område B1 kan tas i bruk.
- 7.6.7. Felles og offentlige anlegg innenfor områder f\_ØA2 og o\_ØA (avfallsanlegg, trafo og kloakkpumpestasjon) skal være ferdigstilt innen boliger i planområdet kan tas i bruk. Felles avfallsanlegg skal etableres med nedgravde, bunntømte containere med universell utforming.
- 7.6.8. Ved søknad om igangsetting for områder B1-B4, f\_ØA1 og f\_F skal det leveres plan som ivaretar lyssetting som viser farbar og sikker led inn til kaien ved Buvika Mølle.
- 7.6.9. Dersom sløkkevannsbehov ikke kan dekkes med direkte uttak fra kommunens ledningsnett, må bruk av basseng, alternativ vannkilde eller annen brannsikring av bygningen vurderes av tiltakshaveren og godkjennes av kommunen. Ansvar og fordeling skal avklares gjennom utbyggingsavtale.
- 7.6.10. Trafikksikkerhetstiltak som fartsreducerende tiltak, gatelys i felt og gangfelt over

J.P.H.



Fv800 skal være ferdig opparbeidet før innflytting i boliger i første byggetrinn.

#### **7.7. Utomhusplaner / grønne anlegg**

- 7.7.1. Det skal utarbeides detaljert utomhusplan for hvert byggetrinn. Utomhusplaner skal følge igangsettingssøknader for bygg. Utomhusplan(er), som omfatter felter B1-B4 skal ivareta overgangen til sjø. Utomhusplanen skal redegjøre for behov for sikring mot kaifront.
- 7.7.2. Det skal avsettes min. 50 m<sup>2</sup> uteromsareal inkl. balkongareal pr 100 m<sup>2</sup> BRA bolig eller boenhet. Derav skal min. 25 m<sup>2</sup> pr 100 m<sup>2</sup> BRA bolig eller boenhet avsettes til lekeplass. Arealet kan dekkes inn i områder regulert til boligbebyggelse (B1 –B8), felles lekeplass (f\_L) og felles friområde (f\_F).
- 7.7.3. Lekeplasser og uteområder skal være ferdigstilt i samsvar med godkjent utomhusplan innen boliger, de betjener, kan tas i bruk.  
Dersom boliger ferdigstilles utenom / mot slutten av vekstsesong skal nødvendige lekeplasser og uteområder ferdigstilles i løpet av førstkommende vekstsesong.
- 7.7.4. Del av friområde f\_F skal være ferdigstilt i samsvar med godkjent utomhusplan innen boliger i tilgrensende byggefelt kan tas i bruk.  
Dersom boliger ferdigstilles utenom / mot slutten av vekstsesong skal tilgrensende del av friområde f\_F ferdigstilles i løpet av førstkommende vekstsesong.
- 7.7.5. Bepantingsskjerm eller gjerde i område f\_AVG2 skal være ferdigstilt innen boliger kan tas i bruk.
- 7.7.6. Det kan gis ferdigattest for planområdet et byggetrinn om gangen – forutsatt at alle tilknyttede utomhusanlegg / grønne anlegg til byggetrinn er ferdigstilt.

#### **7.8. Kulturminner**

Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene jfr. lov om kulturminner.

#### **Vedlegg til planen**

- Rambøll-rapport 6120330.G-rap-002\_rev01, datert 2013.05.16
- Multiconsult-støyrapport 416085-RIA-RAP-001, datert 2013.10.07.
- Rambøll Notat nr. G-not-001 6131591, datert 2013.11.01.

JPH



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
 Rett skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



For eiendommen:

Adresse: Hammerstranda 18  
7350 BUVIKAMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Marius Kvalvik

Oppdragsnummer: 1710240060

Telefon: 463 00 046  
E-post: marius.kvalvik@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## Kjøpet vil bli finansiert slik:

04.07.2024

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