



aktiv.

Sandavegen 33, 7350 BUVIKA

**Fin 3-roms endeleilighet fra 2022
med flott utsikt mot Buvikbukta |
P-plass m/lader | Ingen
dokumentavgift | IN-ordning**



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 650 000,-
Fellesgjeld: Kr 931 500,-
Omkostn.: Kr 9 797,-
Total ink omk.: Kr 3 591 297,-
Felleskostn.: Kr 9 031,- pr mnd.
Selger: Ola Halvorsen
Aud Ingebjørg Groven

Halvorsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 62/67 kvm
Tomtstr.: 2970.1 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 8, bnr. 27
Snr. 1
Andelsnr.: 6
Oppdragsnr.: 1710260054

Velkommen til Sandavegen 33!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Kvalvik har gleden av å presentere Sandavegen 33 - en strøken 3-roms endeleilighet midt i Buvik sentrum. Her har du umiddelbar nærhet til matbutikker, busstopp, apotek og idrettsanlegg, samt kort vei til skole, barnehage og populære turområder. Bilen parkeres på egen p-plass med elbillader, og fin utsikt mot Buvikbukta og Byneset kan nytes på en balkong på ca. 12.5 kvm og fra stuen og kjøkkenet.

Verdt å merke seg:

Ingen dokumentavgift

Bod i kjeller på ca. 5 kvm

Balkong med sjøutsikt

Utvendig parkeringsplass med elbillader

Rett ved dagligvarebutikk, buss, restaurant, apotek m.m.

Kommunale avgifter, TV og internett m.m inkl. i felleskostnadene

Mulighet for nedbetaling av fellesgjeld og for å redusere felleskostnader



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	37
Egenerklæring	40
Tilstandsrapport	44
Energiattest	60
Vedtekter	61
Regnskap	80
Byggetegninger	95
Ferdigattest	102
Seksjoneringstegninger	104
Matrikkelkart	112
Situasjonskart	122
Reguleringskart	123
Reguleringsbestemmelser	125
Budskjema	141

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 62 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 67 kvm

TBA: 13 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm - Kjellerbod.

1. etasje

BRA-i: 62 kvm - Entré/gang, bad, kjøkken, 2 soverom, stue og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

13 kvm - Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod i kjeller blir påvist og målt/ avrundet til ca. 5 m² og medtatt som BRA-E.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2970.1 kvm

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig, sjønært og barnevennlig boligområde ved Buvika i Skaun kommune. E39 går gjennom Buvika og sørger for enklere adkomst til tettstedet og de øvrige deler av kommunen.

Rett ved eiendommen finner man Extra, Kiwi og Vinmonopolet, og det er nærhet til frisor, interiørbutikk, bensinstasjon, kafé, apotek og restaurant. Det er ca. 7,4 km til Børsa med legekontor og apotek. Skulle du ønske en shoppingtur tar det ca. 13 min til Melhus, 14 min til City Syd på Tiller, 19 min til Amfi på Orkanger og 25 min med bil til Trondheim sentrum.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Fra boligen er det ca. 500 meter til Buvik barneskole og det er ellers skolebussordning til Skaun ungdomsskole som ligger på Børsa. Videregående skoler som Skjetlein og Melhus ligger ca. ett kvarters kjøretur unna med bil, og det er bare 600 meter til Hammerdalen barnehage.

Ved barneskolen ligger Skaunhallen vegg-i-vegg, og i hallen avholdes det ulike arrangementer gjennom året - alt fra dansegalla til ølfestival. For øvrig har Buvik IL har tilbud innen ski og fotball. Det er kort vei til fotballbane, kunstgressbane og lekeplass, samt Maxgym treningssenter med åpningstider fra 6-23 alle dager.

Fra boligen er det gangavstand til gode tur- og rekreasjonsområder. Buvikåsen og skihytta ligger omtrent 4,3 km unna. Snaue 300 meter i luftlinje fra boligen kan du følge den fine strandpromenaden langs fjorden og det er kort vei til lakseelva Vigda. Nydammen (ca.3,6 km unna) er et populært badevann, mens Djupsjøen har svært gode fiskeforhold. I tillegg må Øysand Camping nevnes.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i Buvika består av buss og nærmeste holdeplass er Buvikkrysset, som ligger ca. 200 meter unna. Buss 310 fra Buvikkrysset E39 og buss 410 fra Havenget har hyppige avganger til og fra Trondheim sentrum i rushtiden.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte:

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

UTVENDIG

Vinduer: Bygningen har malte vinduer med 3-lags glass. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Dører: Bygningen har malte ytterdører. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong med utgang fra stue er tekket med membranduk eller lignende. Selve tekkingen og avrenningen kan ikke kontrolleres. Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.

INNSENDIG

Etasjeskille/gulv mot grunn: Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

TGIU

Varmtvannstank

Det er ikke registrert noen bereder i boligen og er plassert i fellesareal.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Det er gjort en kontroll av HMS forhold tilknyttet gjeldende boenhet uten at det er registrert vesentlige avvik.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja.

Innhold

ENTRÉ

Leiligheten ligger i første etasje. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en pen entré på ca. 8,5 kvm med lysmalte vegger og grå fliser på gulv med gulvvarme. Her er det fin plass til knaggrekker og skoskap, og mer oppbevaringsplass finnes i en tilliggende innebod på ca. 3,5 kvm.

KJØKKEN

Kjøkkenet har et stilfullt og moderne design med gode benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen har lyse, glatte fronter og koksgrå benkeplate med nedfelt kum. Veggene bak kokesonen og oppvaskkummen er flislagte. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og koketopp, samt ventilator, komfyrvakt og flere benkestikk.

STUE

Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet, og sammen danner de et innbydende allrom på ca. 21,5 kvm. Det er god plass til sofagruppe og tv-/mediastasjon, og i overgangen til kjøkkenet er det rom for å samle gjester til hyggelige måltider. Veggene i allrommet er malt i en behagelig fargetone som står godt til parkettgulvet, og rommet er utstyrt med gulvvarme. Fra allrommet er det utgang til en solrik balkong med nydelig utsikt.

BAD/WC/VASKEROM

Leiligheten har et velholdt og pent bad på ca. 5 kvm. Her er det hvite fliser på veggene og hvite fliser på gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen har hvite fronter, og

består av en heldekkende servant på en skapseksjon og et dobbelt speilskap med belysning. Videre har badet et toalett, opplegg for vaskemaskin og et dusjhjørne med regnfallsdusj og innfellbare glassdører.

SOVEROM OG GARDEROBE

Det er to gode soverom i leiligheten - ett på ca. 7,5 kvm og ett på ca. 10 kvm. Begge soverommene har store vinduer som sørger for rikt, naturlig lysinnslipp.

Hovedsoverommet har adkomst via to dører i entreen, og mellom dørene er det en perfekt plass for dobbeltseng.

Leiligheten har for øvrig oppbevaring- og lagringsplass i en innebod på ca. 3,5 kvm og i en disponibel kjellerbod på ca. 5 kvm.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

- Ingen.

Forhold som har fått TG3:

- Ingen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med Telenor.

Parkering

Fast parkeringsplass på utendørs oppstillingsplass.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring, polisenummer SP4811385

Diverse

AREAL

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

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

D-NUMMER

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

SALGSSUM

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

SAMARBEIDSPARTNERE

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

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

SALG VED FULLMEKTIG

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap

vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 650 000

Omkostninger kjøper

2 650 000 (Prisantydning)

931 500 (Andel av fellesgjeld)

3 581 500 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 407 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

9 797 (Omkostninger totalt)

18 697 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 497 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 591 297 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 600 197 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 602 997 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 834 000 for år 2026

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 336 000 for år 2026

Informasjon om formuesverdi

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Felleskostnad renter IN: kr 4 109
- Felleskostnad driftsdel: kr 2 983
- Elektroniske fellesavtaler: kr 672
- Abonnementspris vann og avløp: kr 800
- Fastbeløp måling og avregning energi: kr 146
- Medlemskontingent TOBB: kr 29
- A konto varme og varmtvann: kr 292

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Renter på fellesgjeld
- Vaktmestertjenester
- Kommunale avgifter
- TV/Internett
- Diverse driftskostnader

Felleskostnader pr. mnd

Kr 9 031

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Felleskostnadene etter den avdragsfrie perioden er ventet å være på ca kr 10 132.

Andel Fellesgjeld

Kr 931 500

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

28.01.2026

Kommentar fellesgjeld

GENERELL INFO OM INDIVIDUELL NEDBETALING AV ANDEL FELLESGJELD
(IN-ORDNING)

Denne ordningen gir andelseieren adgang til å betale ned fellesgjelden som er knyttet til sin egen andelen. Felleskostnadens kapitaldel innbetales som månedlig a-konto beløp som kan justeres kvartalsvis ved renteendringer. Innbetalt kapitaldel avregnes mot faktiske lånekostnader en gang per år. I denne boligrapporten gis det informasjon når første avdrag skal betales på IN-lån. For at pengene skal være på konto når avdraget forfaller vil felleskostnadene øke med det oppgitte beløp 3 eller 6 måneder før forfall på avdraget, avhengig av om det er 2 eller 4 terminer på lånet i året. Hvis

laget har rentebinding, kan det medføre ekstra kostnader for andelseier ved å innfri fellesgjeld, så fremt banken aksepterer nedbetaling på lånet før bindingstiden er utløpt.

Ta kontakt med forretningsfører for å få avklart om nedbetaling er mulig og hvilke betingelser og kostnader som vil påløpe for en nedbetaling.

Rentekost. fellesgjeld

Kr 4109

Andel fellesformue

Kr 1 454

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Borettslaget Sentrumsgården Buvika

Organisasjonsnummer

929310640

Andelsnummer

6

Om borettslaget

Borettslaget Sentrumsgården Buvika er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget er en del av Sameiet Sentrumsgården Buvika.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 90517321418 - Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån - 2 terminer per år.

Rentesats per 28.01.2026: 5.29% pa.

Antall terminer til innfrielse: 63

Saldo per 28.01.2026: 8 886 000

Andel av saldo: 931 500

Første termin: 30.12.2022Neste avdrag: 30.12.2027 (siste termin 30.06.2057)

Flytende rente, avdragsfritt frem til 30.12.2027

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2027

utgjøre ca kr 1 101 per måned for denne boligen.

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt.

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

Økonomisk status for Borettslaget Sentrumsgården Buvika 2024:

- Årsresultat: kr 4 063 699
- Egenkapital: kr 18 831 137
- Disponible midler: kr 49 147
- Årets endring i disponible midler: kr 3 199

Økonomisk status for Sameiet Sentrumsgården Buvika 2024:

- Årsresultat: kr 173 837
- Egenkapital: kr 315 180
- Disponible midler: kr 315 180
- Årets endring i disponible midler: kr 173 837

Styregodkjennelse

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

godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

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

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentet ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Megler har ikke blitt forelagt borettslagets husordensregler, konferer med megler for videre spørsmål om husdyrhold.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 8, bruksnummer 27, seksjonsnummer 1 i Skaun kommune. Andelsnr. 6 i Borettslaget Sentrumsgården Buvika med orgnr. 929310640

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5029/8/27/1:

HEFTELSE

01.09.1821 - Dokumentnr: 900004 - Erklæring/avtale

Grensegangssak

Overført fra: Knr:5029 Gnr:8 Bnr:27

Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.1832 - Dokumentnr: 900006 - Utskifting

Overført fra: Knr:5029 Gnr:8 Bnr:27

Gjelder denne registerenheten med flere

16.07.1835 - Dokumentnr: 900005 - Utskifting

Overført fra: Knr:5029 Gnr:8 Bnr:27
Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.1889 - Dokumentnr: 900037 - Utskifting
av gårdene Saltnes.
Overført fra: Knr:5029 Gnr:8 Bnr:27
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1905 - Dokumentnr: 900077 - Utskifting
Overført fra: Knr:5029 Gnr:8 Bnr:27
Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.1926 - Dokumentnr: 900187 - Bestemmelse om vannledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:5029 Gnr:8 Bnr:27
Gjelder denne registerenheten med flere

26.02.1935 - Dokumentnr: 900267 - Bestemmelse om bebyggelse
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:5029 Gnr:8 Bnr:27
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1936 - Dokumentnr: 1499 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:8 Bnr:7
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:5029 Gnr:8 Bnr:27
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1936 - Dokumentnr: 2813 - Erklæring/avtale
Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:5029 Gnr:8 Bnr:27
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.1959 - Dokumentnr: 5379 - Jordskifte
Overført fra: Knr:5029 Gnr:8 Bnr:27
Gjelder denne registerenheten med flere

24.01.1962 - Dokumentnr: 329 - Jordskifte
Grensegangssak
Overført fra: Knr:5029 Gnr:8 Bnr:27
Gjelder denne registerenheten med flere

31.05.1974 - Dokumentnr: 2311 - Erklæring/avtale
Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:5029 Gnr:8 Bnr:27
Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.2005 - Dokumentnr: 3291 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver Skaun kommune
vedr. bakkeplanering
Overført fra: Knr:5029 Gnr:8 Bnr:27
Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.2005 - Dokumentnr: 4217 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver Trønderenergi Nett AS
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:5029 Gnr:8 Bnr:27
Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.2005 - Dokumentnr: 4218 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver Trønderenergi Nett AS
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:5029 Gnr:8 Bnr:27
Gjelder denne registerenheten med flere

05.02.2020 - Dokumentnr: 2069640 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:8 Bnr:1
Overført fra: Knr:5029 Gnr:8 Bnr:27
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.2020 - Dokumentnr: 3268964 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Skaun Kommune
Org.nr: 939 865 942
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:5029 Gnr:8 Bnr:27
Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.2024 - Dokumentnr: 1417978 - Jordskifte
Saksnr. 23-133226SKJ-JTRO/JTRD Sandavegen
Gjelder denne registerenheten med flere

GRUNNDATA

17.03.2022 - Dokumentnr: 300366 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 3568/4100

RETTIGHETER

Det er ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for nybygg kombinert bolig og næringsbygg den 03.04.2023.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.04.2023.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2024-2036, datert 17.12.2024. Boligen ligger i et område med arealformål kombinert bebyggelse og anleggsformål. Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan "Områdeplan Buvika" med planID 2011, datert 18.12.2014. Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til bolig/forretning/kontor. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

UBEBYGD AREAL

Det gjøres oppmerksom på at det finnes ubebygde arealer nord og øst for eiendommen. Disse områdene er i gjeldende reguleringsplan avsatt til henholdsvis kombinert bebyggelse og anlegg samt boligbebyggelse. Områdene er per i dag ikke utbygd, men kan bli gjenstand for fremtidig utbygging i henhold til gjeldende planverk.

Adgang til utleie

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

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte

etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 000, oppgjørsgebyr kr 5 990, og visninger kr 2 990,- /stk. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

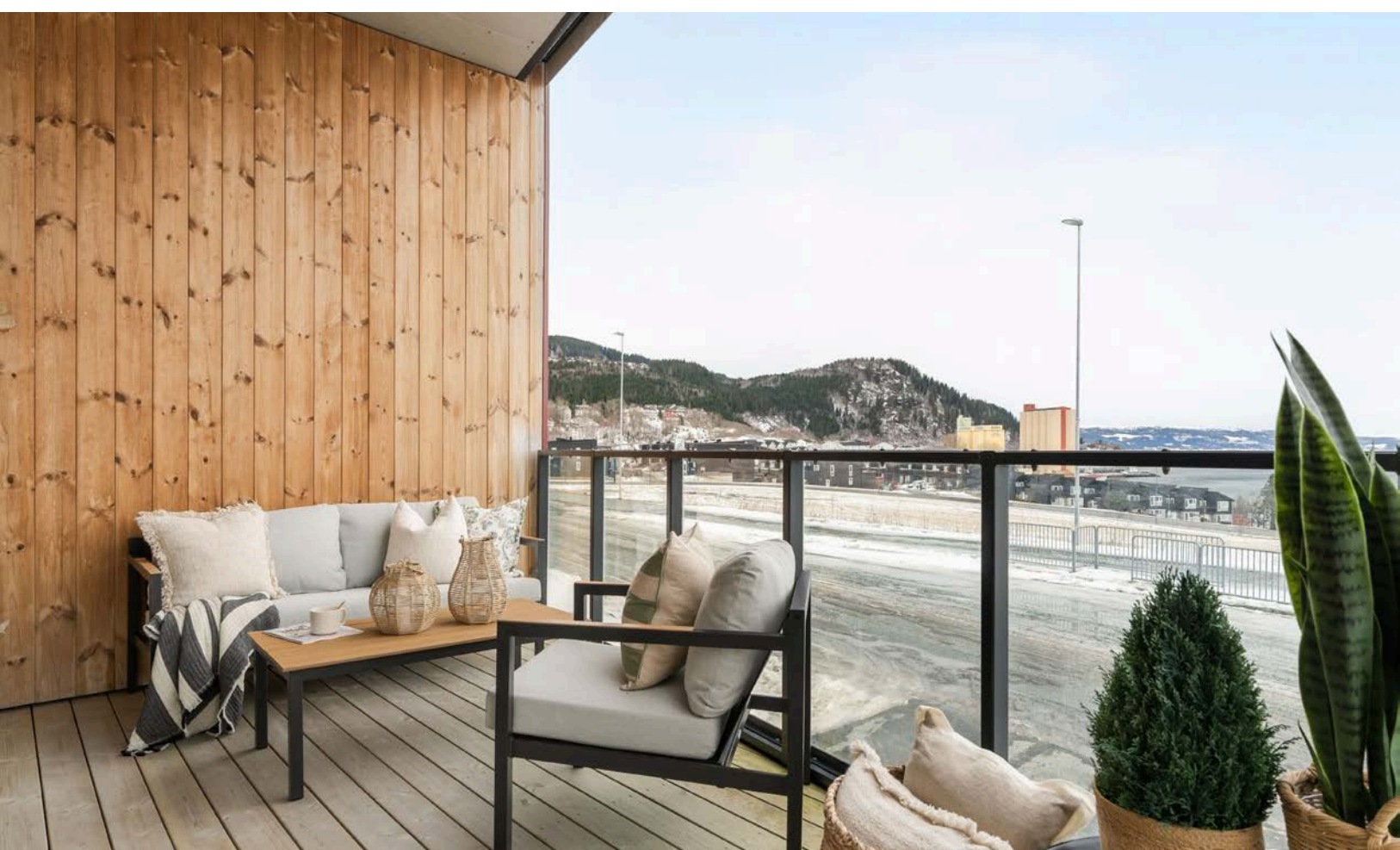
Oppdragstaker

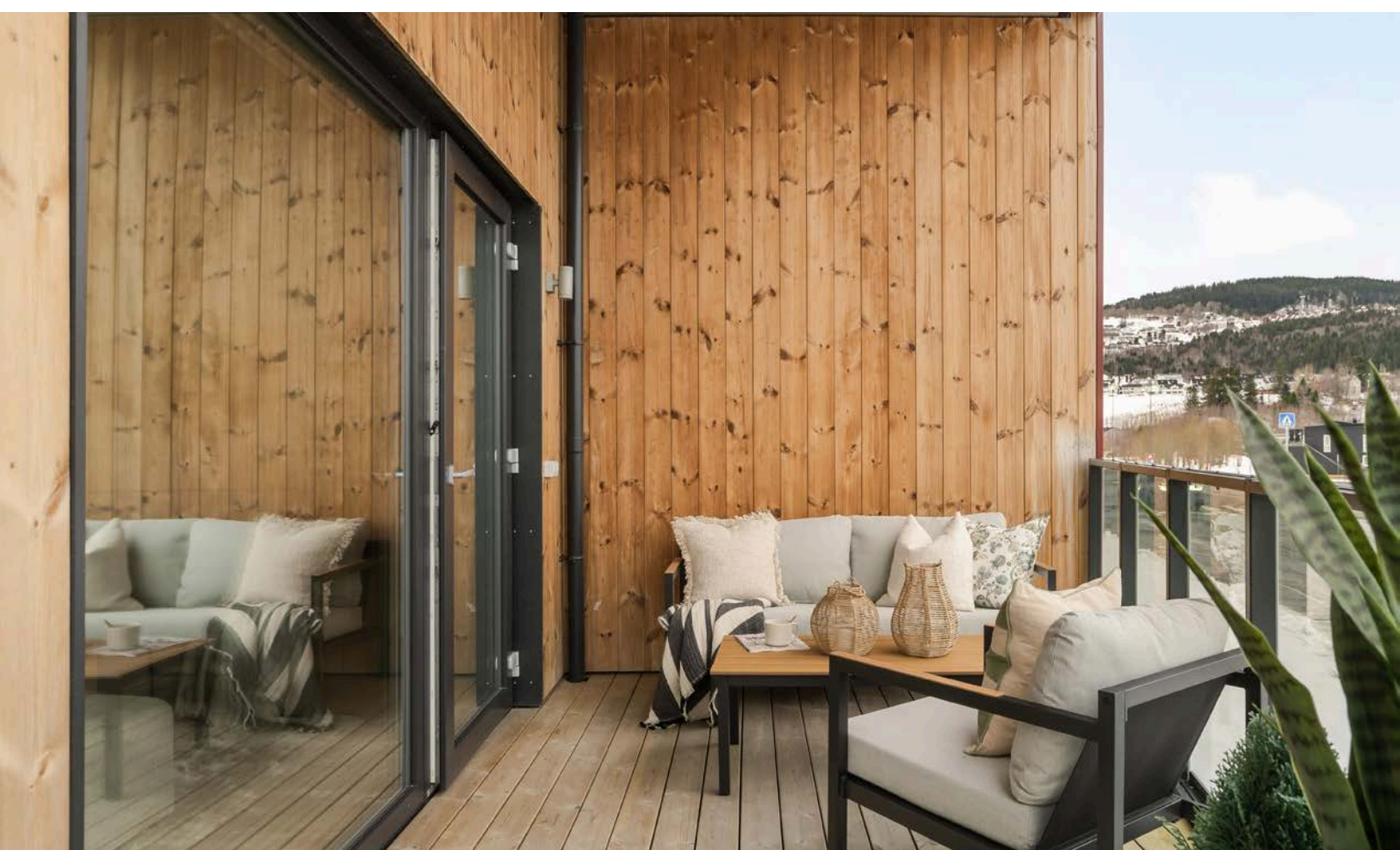
Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato

06.03.2026





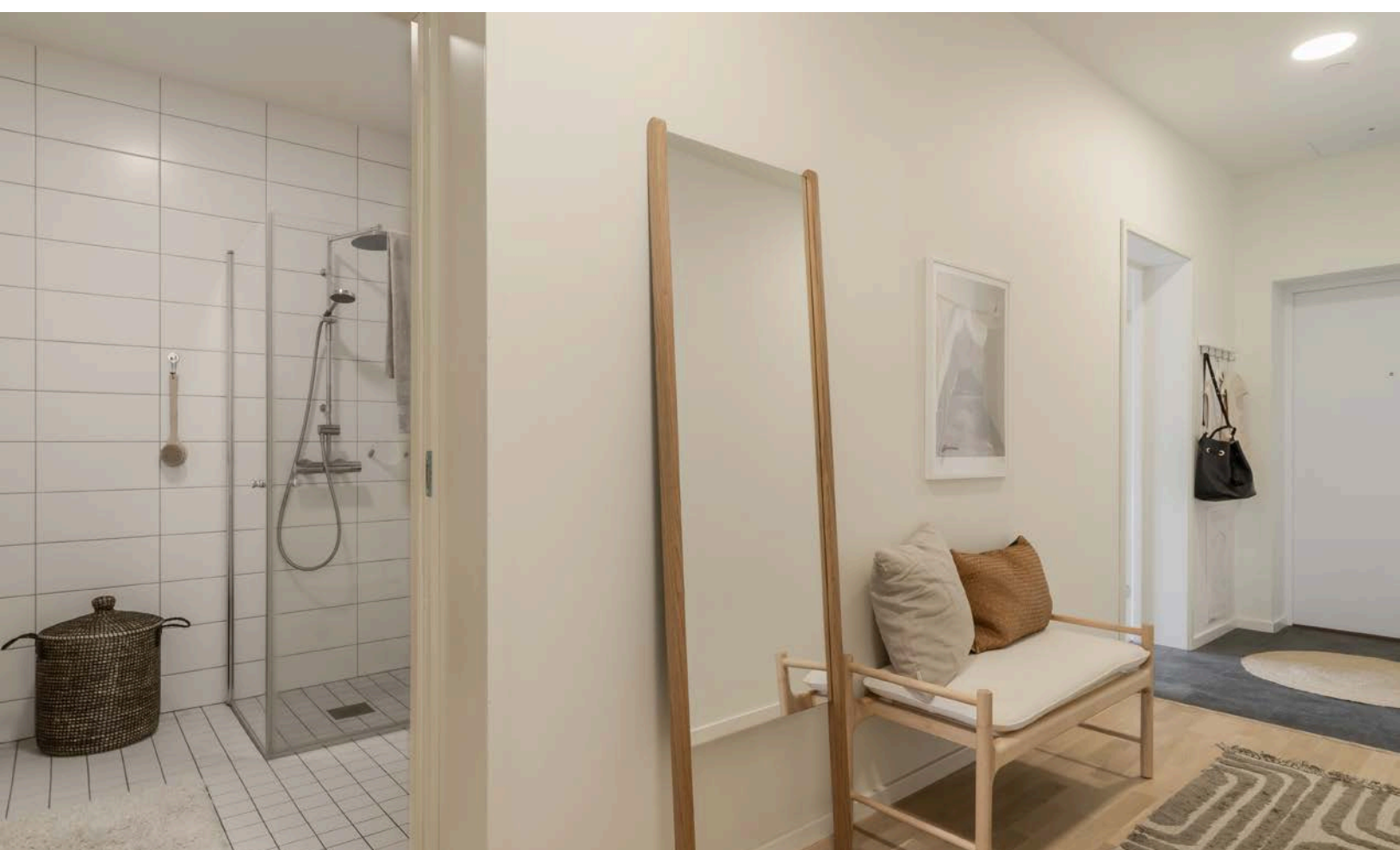


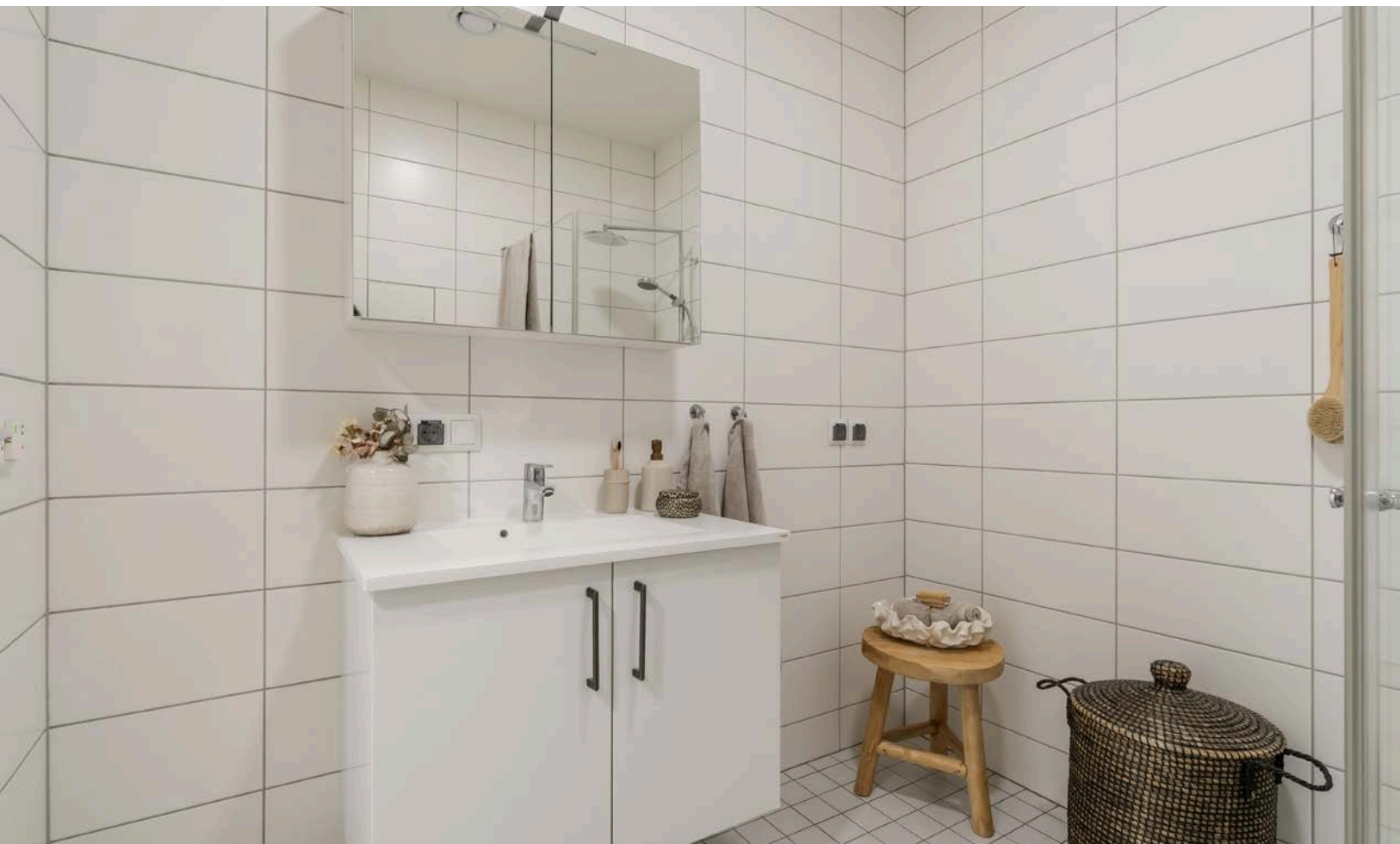


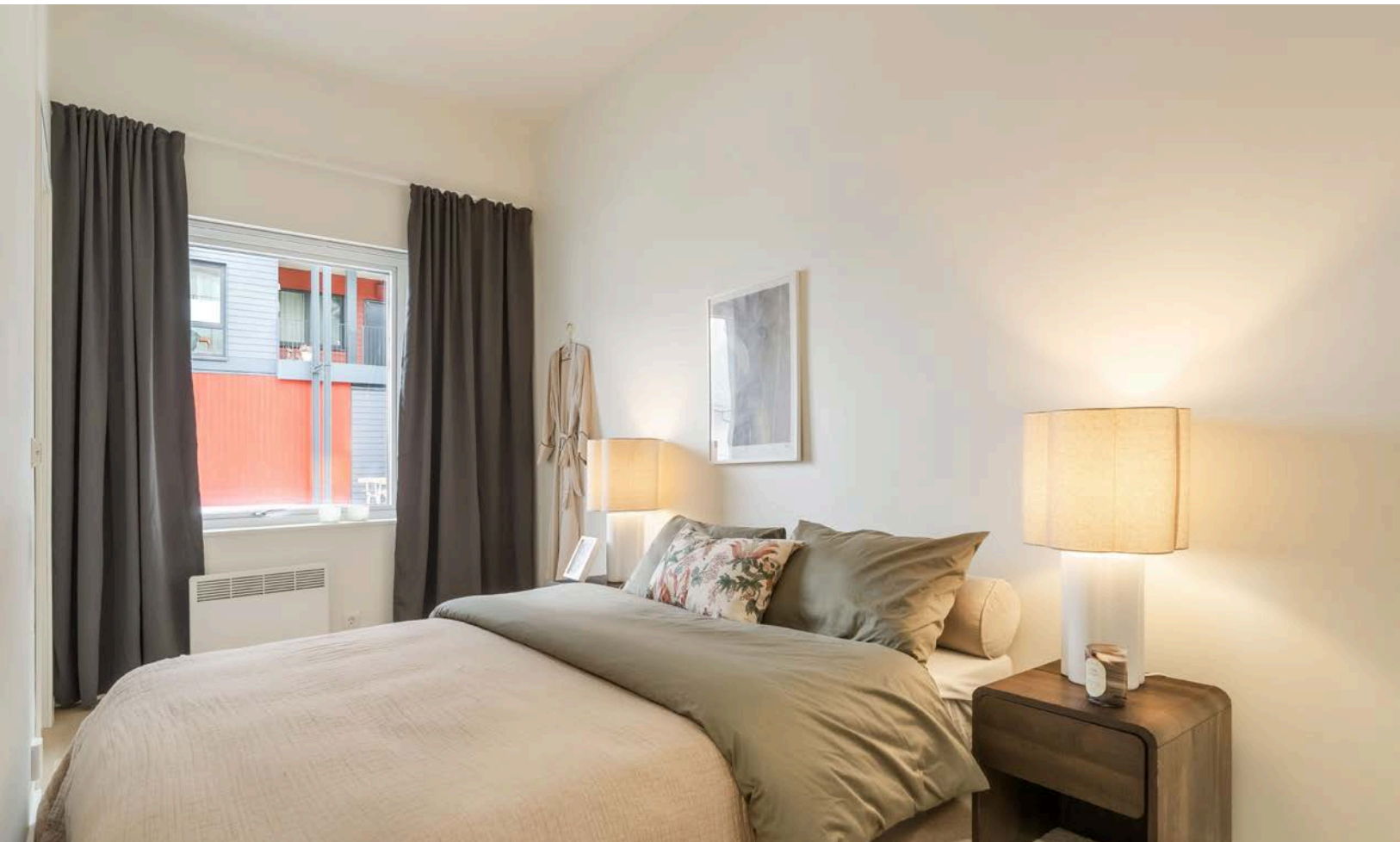


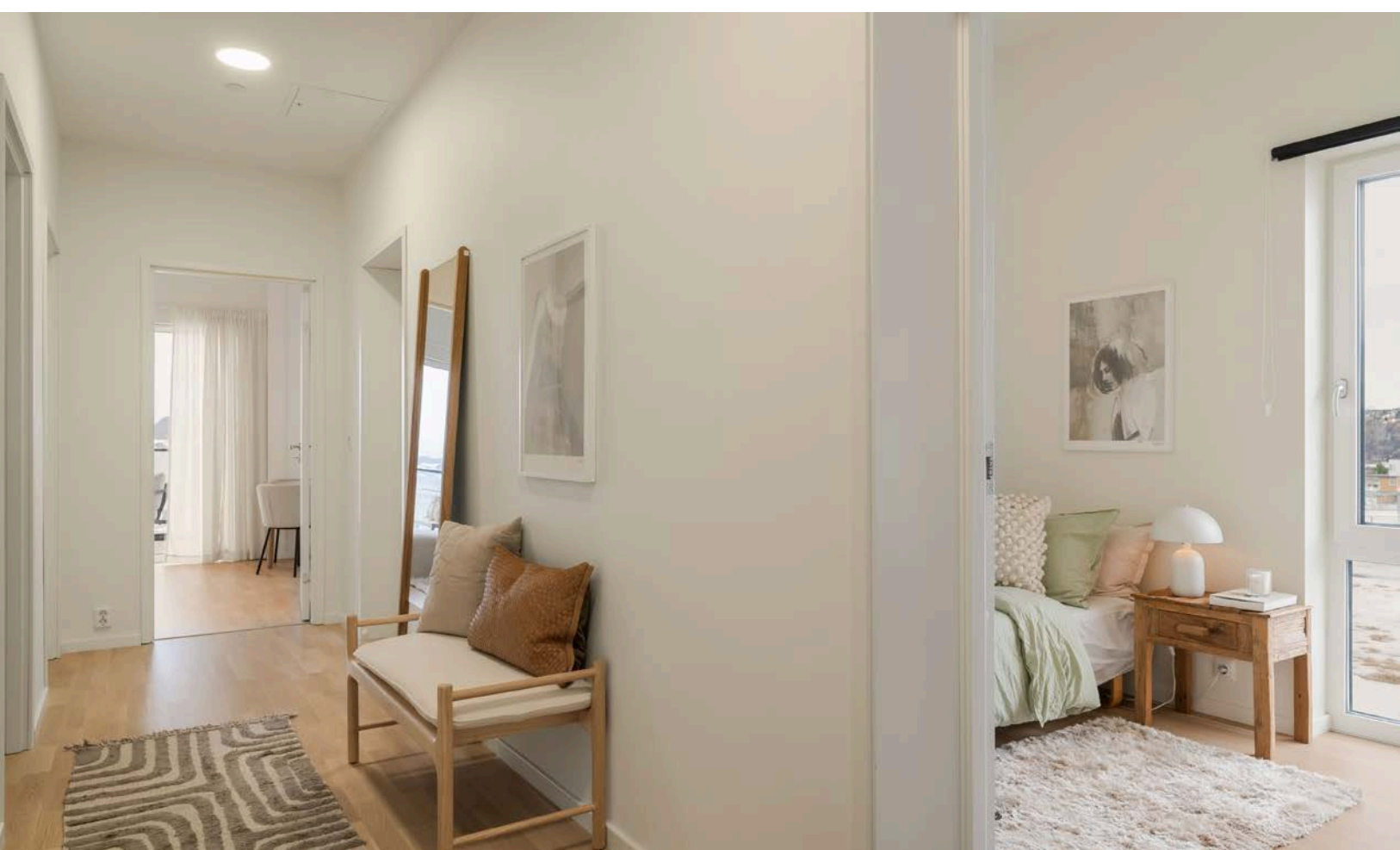


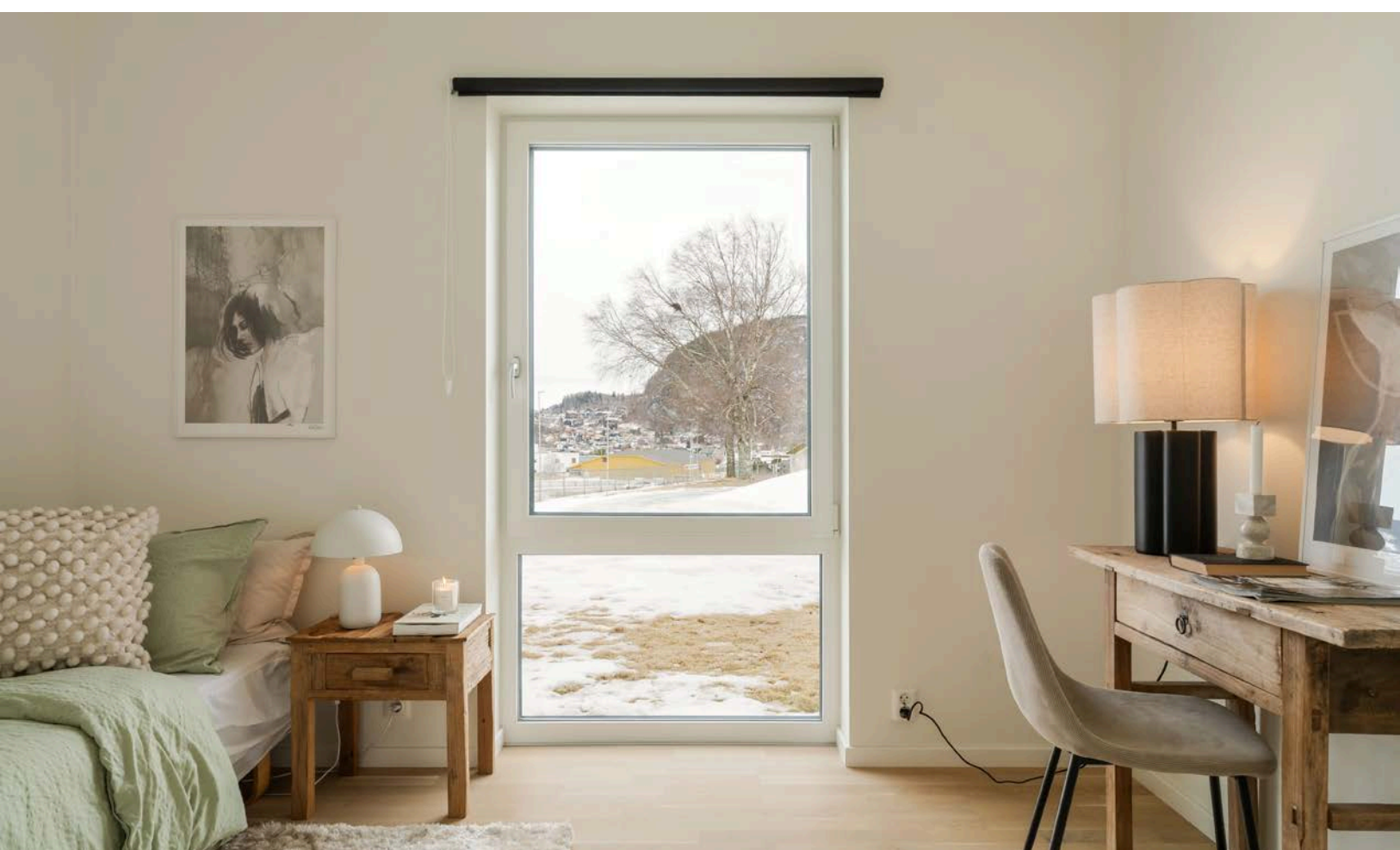
















Vedlegg

Nabolagsprofil

Sandavegen 33 - Nabolaget Buvika/Havenget - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Buvikkrysset E39 Linje 310, 420, 470, 515, 902, 905	5 min 0.4 km
Melhus skysstasjon Linje R60, R70	14 min 11.6 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	26 min 25 km
Trondheim Værnes	44 min

Skoler

Buvik skole (1-7 kl.) 429 elever, 26 klasser	5 min 0.5 km
Skaun ungdomsskole (8-10 kl.) 407 elever, 33 klasser	7 min 6.8 km
Skjetlein videregående skole 270 elever, 25 klasser	12 min 10.1 km
Melhus videregående skole 560 elever	12 min 10.4 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Buvika	3 min
Uno-X Buvika	4 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

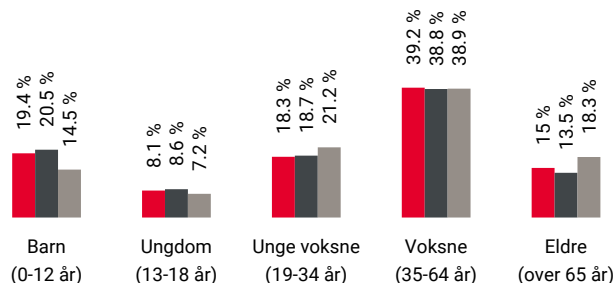
Veldig bra 76/100



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

Hammerdalen barnehage (1-5 år) 141 barn	9 min 0.8 km
Oterhaugen barnehage (1-5 år) 96 barn	16 min 1.4 km
Børsa barnehage (1-5 år) 105 barn	8 min 7.1 km

Dagligvare

Kiwi Buvika	1 min
Coop Extra Buvika Post i butikk, PostNord	3 min 0.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Trafikk

Lite trafikk 90/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



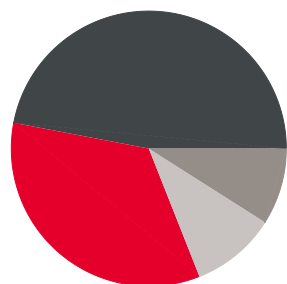
Gateparkering

Lett 89/100

Sport

⚽	Skaunhallen	4 min	🚶
	Aktivitetshall	0.3 km	
⚽	Buvik stadion	5 min	🚶
	Ballspill, fotball	0.4 km	
🚴	Max-gym Buvika	2 min	🚶

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Melhus Kjøpesenter

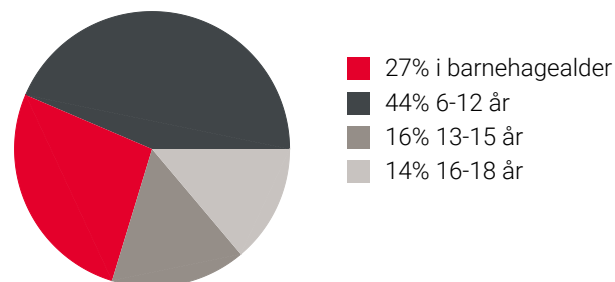
13 min 🚗



Boots apotek Buvika

1 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

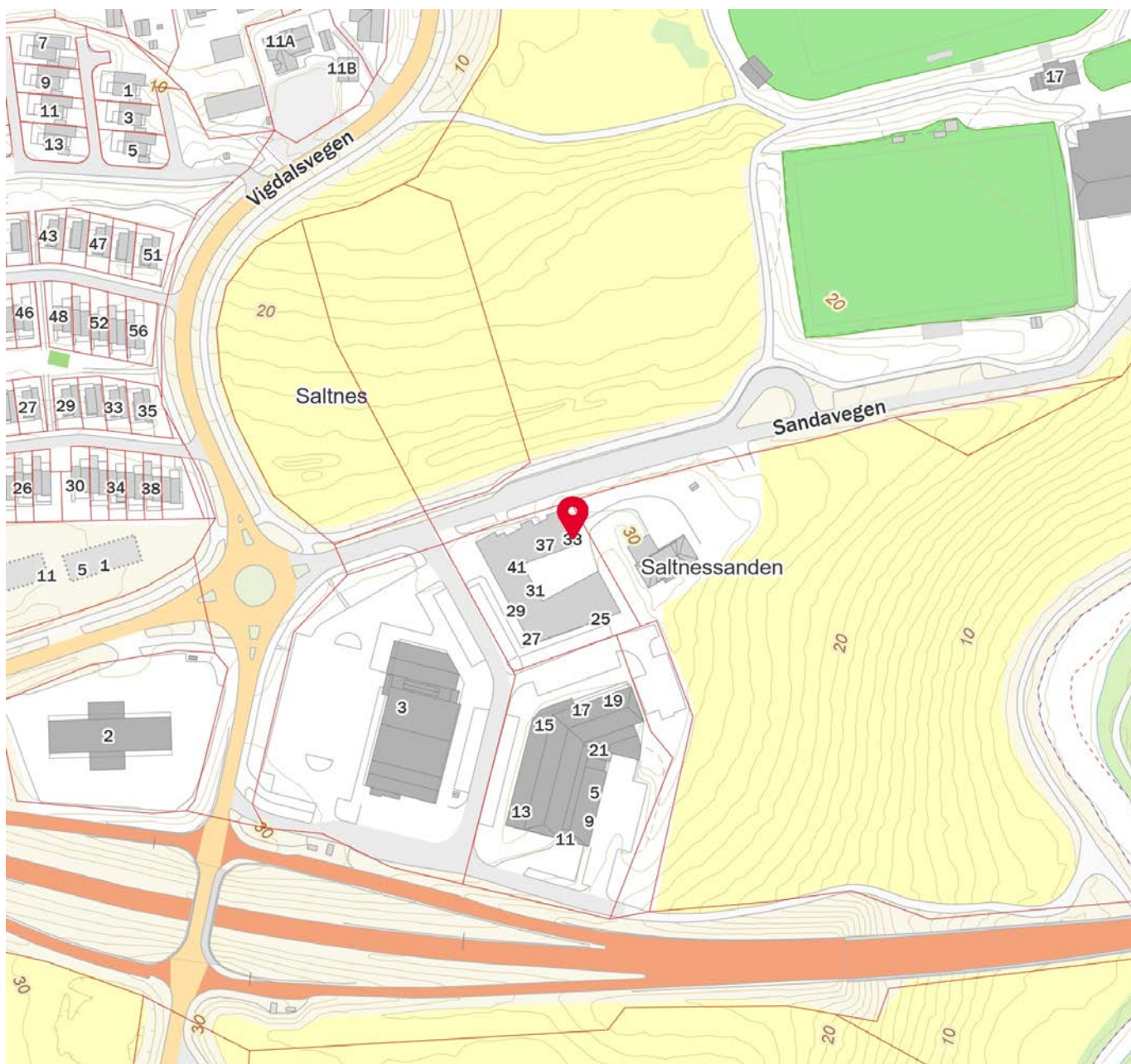
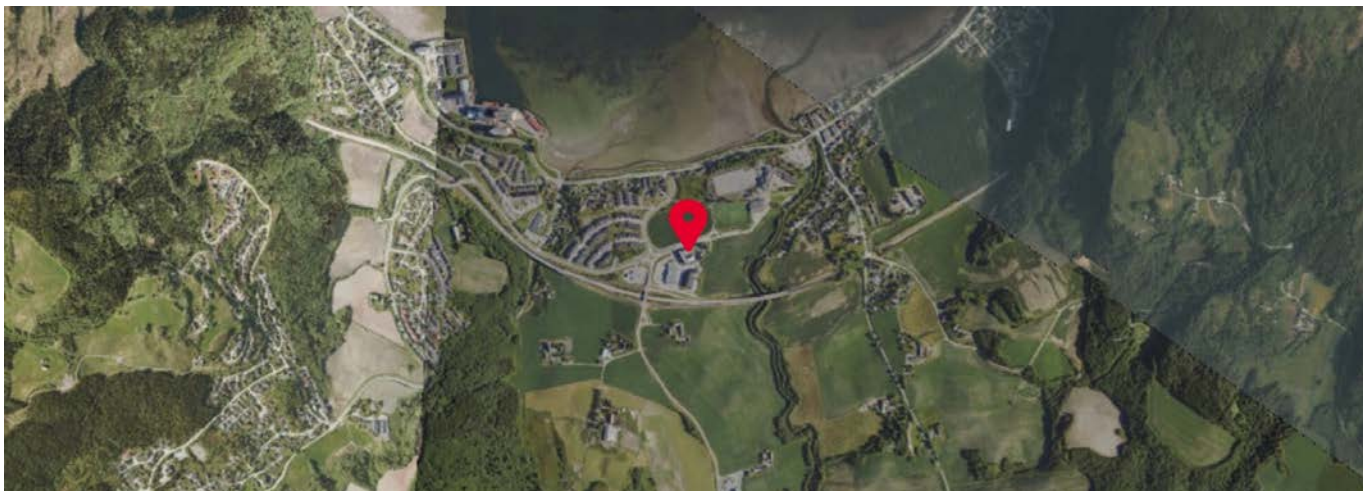


0% 43%

■ Buvika/Havenget
■ Buvika/Ilhaugen
■ Norge

Sivilstand

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Håkon Groven

Boligen

Sandavegen 33

7350 BUVIKA

5029-8/27/0/0

- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Sandavegen 33 , 7350 BUVIKA

 SKAUN kommune

 gnr. 8, bnr. 27

 Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 04.02.2026

Rapportdato: 11.02.2026

Oppdragsnr.: 14240-1077

Referansenummer: WV4985

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



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

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Rune Normannseth

Rune Normannseth

Uavhengig Takstingeniør

rune@tft.no

473 80 371



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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

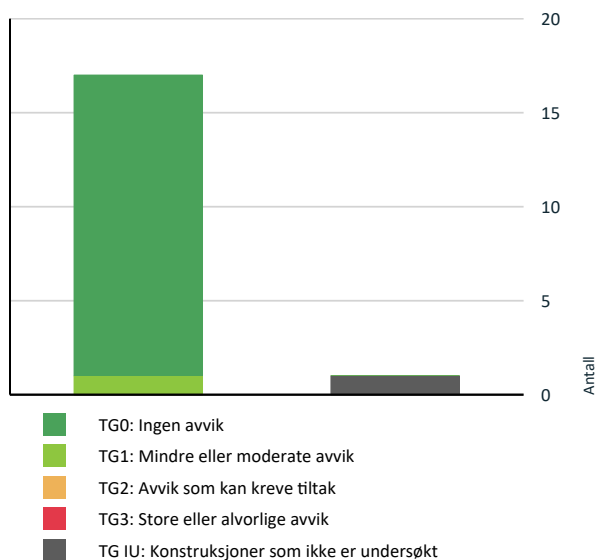
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt.

Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2022

Kommentar

Anvendelse

Byggemåte: Leilighetsbygg er oppført i 3. etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd emd en kombinasjon av kledd med stående/ liggende panel og fasadeplater. Taket er tilnærmet flatt, teknet med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Standard

Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Ingen tegn til skader som krever tiltak.

Vedlikehold

Bygget er nyoppført og ingen tegn på skader som krever tiltak.

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Bygningen har malte vinduer med 3-lags glass. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG 0 Dører

Bygningen har malte ytterdører. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue er teknet med membranduk eller lignende. Selve tekningen og avrenningen kan ikke kontrolleres.

Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

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

Ingen tegn på skader som krever tiltak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

TG 0 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2022. Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Ingen tegn på skader blir registrert.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

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

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Utstyr med innfellbare dusjdører, servantskap, vegghengt wc, rørfordelerskap/ stoppekran.

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt. Det gjøres likevel oppmerksom på manglende toalettlokk som eier opplyser skal være på plass før salg.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

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

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Videre er det utført en begrenset kontroll i sjakt over wc. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Innredningen fra byggeåret fremstår uten skader.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Avtrekket fungerte etter en enkel test.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Anlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Stoppekran er plassert i rørskapet og fungerte som tiltenkt.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Avløpsanlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet.

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen. Aggregatet er plassert i bod/ garderobe. Ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på ca. 25 år. Det anbefales minimum ett filterskifte pr år.

Varmtvannstank

Det er ikke registrert noen bereder i boligen og er plassert i fellesareal

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Elanlegget er fra byggeåret.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2022

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

Ja

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

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

El-anlegget er fra byggeåret. Dokumentasjon fra utførende elektriker ligger på lukket system(Apex) for bygget.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

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

Det er gjort en kontroll av HMS forhold tilknyttet gjeldende boenhet uten at det er registrert vesentlige avvik.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

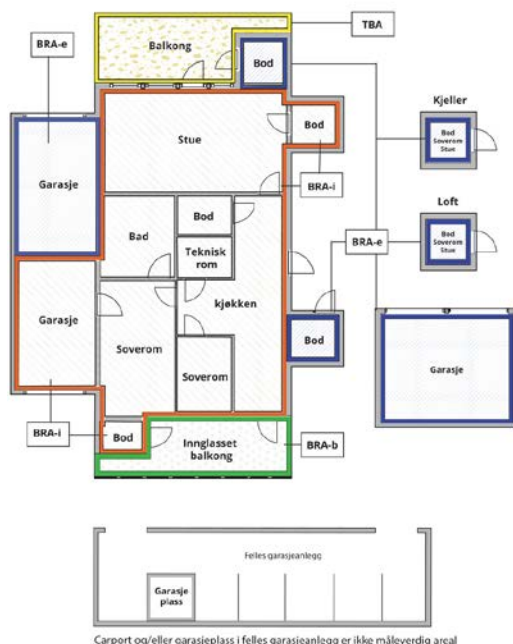
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	62			62	13
Kjellerbod		5		5	
SUM	62	5			13
SUM BRA	67				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré/ gang, bad, kjøkken, 2 soverom, stue, bod		
Kjellerbod		Kjellerbod	

Kommentar

Bod i kjeller blir påvist og målt/ avrundet til ca. 5 m² og medtatt som BRA-E.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Rune Normannseth	Takstingeniør
	Aud Ingebjørg Halvorsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5029 SKAUN	8	27		0	2970.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sandavegen 33

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
929310640			Halvorsen Aud Ingebjørg Groven, Halvorsen Ola

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

6

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	28.01.2026		Gjennomgått	5	Nei
Plantegninger	28.01.2026		Gjennomgått	2	Nei
Forretningsførerinfo	05.02.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	05.02.2026		Fremvist	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	11.02.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Adresse

Sandavegen 33, 7350 BUVIKA

Dato for energimerking

05.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-256351

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300900768

Gårdsnummer

8

Bruksnummer

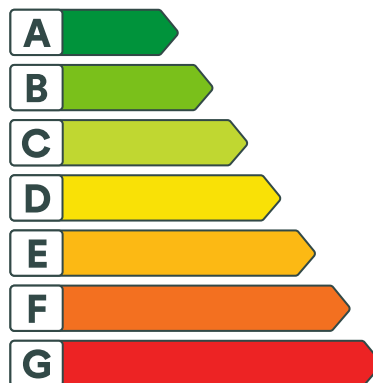
27

Seksjonsnummer

1

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2022

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

61,0 m²

Oppvarmet bruksareal

61,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

107,56 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

117,44 kWh/m²

Totalt levert pr. år

7 164 kWh

Vedtekter
for Borettslaget Sentrumsgården Buvika
org.nr 929310640

tilknyttet
Boligbyggelaget TOBB
vedtatt på stiftelsesmøte 04.05.22

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

(1) Borettslaget Sentrumsgården Buvika er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

(2) Borettslaget består totalt av 29 andeler, organisert som en samleseksjon bolig i Sameiet Sentrumsgården Buvika (org.nr. 929855507) på eiendommen gnr. 8, bnr, 27 i Skaun Kommune.

Sameiet består i tillegg av to næringsseksjoner i bygningens første etasje. Det henvises til sameiets egne vedtekter for rettigheter og plikter.

(3) Borettslaget består totalt av 29 andeler. Det tas forbehold om at TOBBs modell «Leie -før-eie» benyttes for noen av andelene.

«Leie-før-eie» gir TOBBs medlemmer mulighet til å leie bolig med opsjon på å kjøpe. Dette innebærer at disse andelene i borettslaget vil være eid og utleid av utbygger. Formålet er at boligene etter leieperioden kjøpes av leietakerne, slik at utbygger etter hvert selger alle sine andeler. Utbyggers rettigheter til å eie og leie ut boliger kan ikke begrenses.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseiers eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til leietakere med opsjon på å kjøpe andelen etter TOBBs modell «Leie før eie», jf. vedtektenes pkt. 1-1 (3).

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslag og bruksrett

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (2) Følgende andeler har enerett til parkering i parkeringskjeller: 7, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 19, 20, 21, 22, 25, 26, 27, 28 og 29. De øvrige andeler har enerett til parkering på oppmerkede plasser utendørs. Hver andel gir enerett til å bruke 1 bod i parkeringskjeller eller plan 1 ved næringsseksjon. Parkeringsplass og bod tildeles av utbygger ved innflytting. Bruksretten kan leies ut til andre andelseiere etter forhåndsgodkjenning fra styret, men kan kun avhendes og pantsettes sammen med andelen.
- (3) Styret kan ved behov endre den innbyrdes fordeling mellom de som har parkering i parkeringskjeller. Endringer i selve bruksrettighetene krever 2/3 flertall i generalforsamling og samtykke fra berørte andelseiere (rettighetshavere)
- (4) Borettslaget disponerer 1 parkeringsplass i parkeringskjeller for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass). Andelseiere med nedsatt funksjonsevne har fortrinnsrett til slik plass såfremt andelen har bruksrett til parkeringsplass i parkeringskjeller. Retten til å bruke en tilrettelagt plass er midlertidig og varer kun så lenge et dokumentert behov er til stede. Styret tildeler tilrettelagt plass etter skriftlig søknad fra andelseier og administrerer evt. plassbytter. Styret kan pålegge andelseiere som er tildelt HC-plass å bytte parkeringsplass.
- (5) Det er tilrettelagt for elbil-lading for alle faste parkeringsplasser i borettslaget.
- (6) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (7) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (8) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det vedtas forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter reglene i tvangsfullbyrdsloven, jf. borettslagsloven § 5-23.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke gjelder den enkelte bolig er felleskostnader. Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge- og finansieringsplanen. Oppvarming betales a-konto og avregnes en gang pr. år.

(2) Fordelingsnøgkelen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel eller etter forbruk.

(3) Med samtykke fra de andelseiere det gjelder kan det fastsettes en annen fordeling enn nevnt i 6-1 (1).

(4) Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert

som de forfaller og fastsetter hvor mye hver andelseier skal betale hver måned.

(5) Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(6) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum tilsvarende to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 leder og 2 andre styremedlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene og oppbevares på forsvarlig måte.

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- vilkår for utvidet adgang for kjøp av andel for juridiske enheter (pkt 2-1 (4))
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Vedtekter

for

Sameiet Sentrumsgården Buvika

(org. nr. <929855507 >)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Sentrumsgården Buvika. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 17.03.2022.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av kombinert bolig- og næringsseiendom på eiendommen gnr. 8, bnr. 27 i Skaun kommune.

- Seksjon 1 er samleseksjon bolig organisert som borettslag.
- Seksjon 2 er en næringsseksjon.

Seksjon 1 består av hoveddel med eksklusiv bruksrett til bakhage med lekeareal. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Parkeringskjeller med boder inngår i bruksenheten til seksjon 1.

Seksjon 2 består av hoveddel inklusiv markterrasse ved næringsseksjon. Eier av seksjon 2 har rett til å dele opp seksjonen gjennom reseksjonering, uten vedtak i årsmøte. Styret må samtykke dersom en deling av seksjoner fører til at det opprettes nye fellesarealer. Årsmøtet må samtykke dersom delingen fører til en økning av det samlede stemmetall.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Det henvises til tinglyst seksjonering av 17.03.2022.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.

(2) Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som:

- Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjon. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn. Næringsseksjonene har rett til å foreta mindre vesentlige endringer på arealet tilhørende sin seksjon.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

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

3-1 Enerett til bruk

Seksjon 1 (samleseksjon bolig) har enerett til bruk av bakhage med lekeplass.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Parkeringskjelleren inngår i bruksenheten til seksjon 1. Det henvises til borettslagets vedtekter pkt 4-1.

Samleseksjon bolig (snr. 1) disponerer 20 parkeringsplasser utendørs på sameiets eiendom.

Næringsseksjon (snr. 2) disponerer 11 parkeringsplasser utendørs på sameiets eiendom.

Bruksrettsplan følger som vedlegg nr. 1

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Det er knyttet varig bruksrett til alle parkeringsplassene utendørs og tildeling foretas av utbygger ved overtakelse/innflytting.

Utleie av parkeringsplasser kan bare skje til andre eiere eller beboere i sameiet.

4-3 Vedlikehold

Samleseksjon bolig (snr. 1) er ansvarlig for drift og vedlikehold av parkeringskjeller inkl. port. Brøyting, strøying etc av utvendige parkeringsplasser tilligger sameiet.

4-4 Ladepunkt for el-bil o.l. for utvendige parkeringsplasser

Alle utendørs parkeringsplasser er forberedt for el-bil lading med stolpe og ladeplate. Kjøp og montering av lader, vedlikehold og strøm dekkes av den enkeltes seksjonseier.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Sameiet disponerer 2 parkeringsplasser utendørs for personer med nedsatt funksjonsevne. Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt seksjonseiere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse seksjonseierne har krav på å disponere tilrettelagt plass mot bytte av egen parkeringsplass. Retten til å bruke en tilrettelagt plass er midlertidig og varer kun så lenge seksjonseier har et dokumentert behov. Styret kan fastsette tildelingskriterier for tilrettelagte plasser.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

(11) Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon og utskiftning av rør, sluk, kanaler eller ledninger som ikke er felles for seksjonene, selv om de er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(12) Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon og utskiftning av vinduer, dører og balkonger tilknyttet seksjonen.

(13) Seksjonseier har vedlikeholdsansvar for heiser tilknyttet egen seksjon. Vedlikeholdsansvaret omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning.

(14) Seksjon 1 (samleseksjon bolig) har vedlikeholdsansvar for felles bakhage med lekeplass

(15) Seksjonene har vedlikeholdsansvar for egen seksjon. Skillet mellom seksjonene går oppunder dekke plan 1. Dette fremgår av **vedlegg 1** til vedtektene

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt felles installasjoner som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med unntak av kostnader knyttet til den enkelte seksjon.

Kostnader knyttet til parkeringskjeller tilligger Samleseksjon bolig (snr. 1). Kostnader til drift og vedlikehold av utvendige parkeringsplasser fordeles flatt etter det antall parkeringsplasser seksjonen disponerer.

Kostnader til vannbåren varme for fellesareal fordeles mellom seksjonene etter forbruk. Kostnader til svinn fordeles etter brøk mellom seksjonene.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Denne regelen kommer i hovedsak til anvendelse når nye tiltak i regi av sameiet medfører nye kostnader.

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

(3) Følgende felleskostnader skal kun dekkes av seksjon 1:

- *kostnader til drift og vedlikehold av heis*
- *kostnader i tilknytting til bakhage*
- *Kostnader til parkeringskjeller inkludert garasjeport*

(4) kostnader knyttet til det utvidede vedlikeholdsansvaret som fremgår av vedtektene punkt 5, dekkes av den seksjonen som har vedlikeholdsansvaret, herunder også kostnader knyttet til reparasjon og/eller utskiftning av det som den enkelte seksjonseier har vedlikeholdsansvar for.

(5) hver seksjon dekker egne kostnader til forsikring, strøm, kommunale avgifter, vann- og kloakkavgift, renovasjon, eiendomsavgift, fjernvarme, varmtvann og ventilasjon. Dersom det ikke er mulig å fastsette hva som er den enkelte seksjons kostnader, fordeles kostnadene etter eierbrøk.

6-2 Betaling av felleskostnader

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i sameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen(e) i den utstrekning det er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

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

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal minst ha en leder og 1 medlem. Styreleder velges særskilt. Varamedlemmer kan velges.
- (2) I oppstartsfasen gjelder spesielle regler, og styret skal bestå av representanter for utbygger inntil hele prosjektet er ferdigstilt.
- (3) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (4) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
- (5) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør

møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Seksjon nr. 1 (samleseksjon bolig) representeres ved styret i borettslaget.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet

blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

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

(1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike,
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen,
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9-12 Inhabilitet

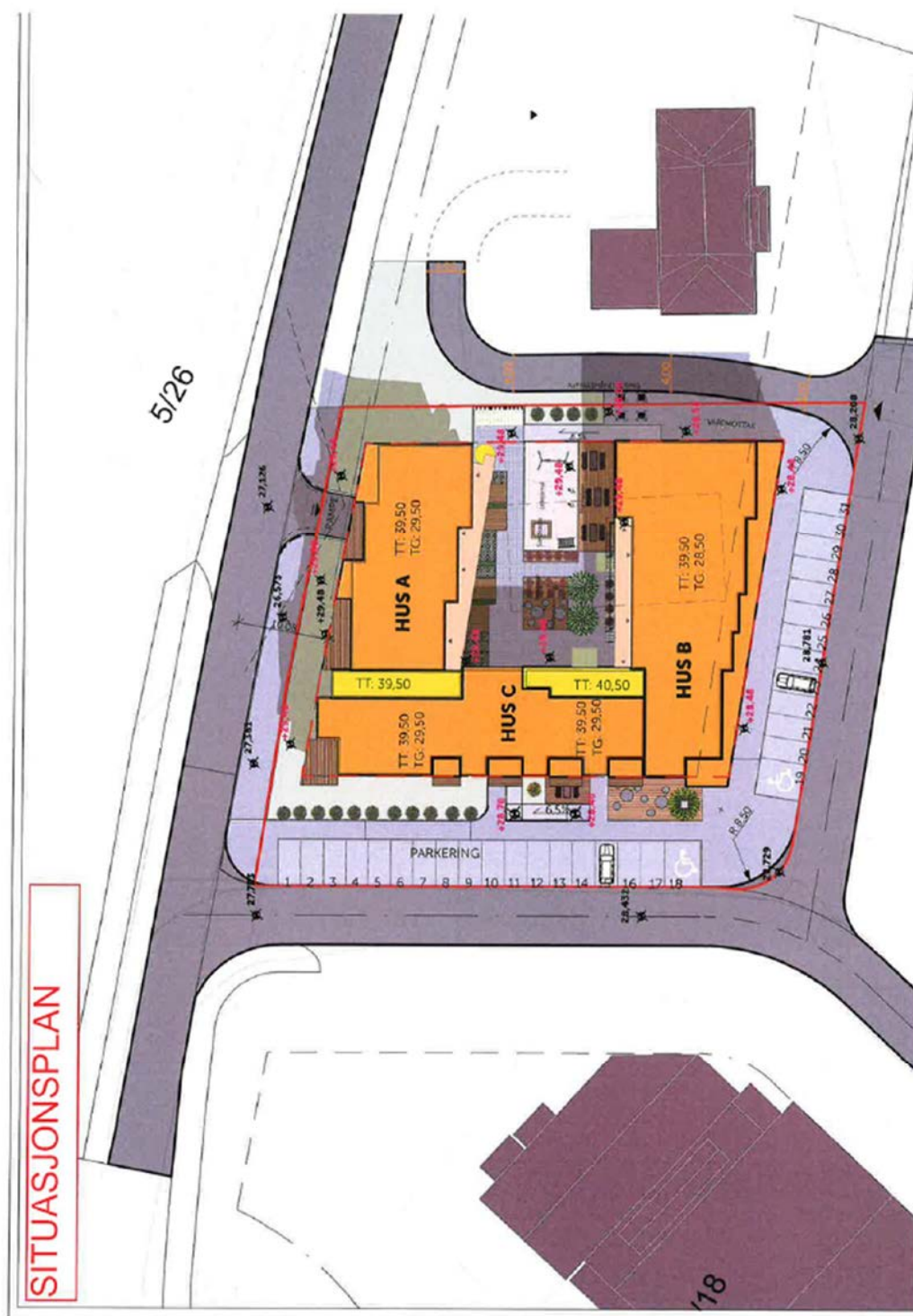
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

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



Borettslaget Sentrumsgården Buvika - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 120 070	816 692	1 119 995	1 187 550
Felleskostnader kapitaldel		953 718	1 094 158	1 224 268	841 000
Inntekter garasjer		48 000	48 000	48 000	48 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		192 357	187 572	192 444	207 800
Andre tillegg	1	9 338	8 700	9 425	10 150
Andre driftsinntekter	2	8 200	7 200	7 200	7 200
Innbetaling IN-ordning		4 060 500	8 024 500	0	0
Sum driftsinntekter		6 392 183	10 186 822	2 601 332	2 301 700
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-12 189	-10 799	-5 725	-5 725
Styrehonorar		-40 600	-26 100	-40 600	-40 600
Forretningsførerhonorar		-85 517	-83 187	-85 520	-88 500
Honorar administrative tjenester		-21 968	-21 250	-18 900	-19 600
Eksterne honorar	4	-14 084	-12 488	-9 500	-10 000
Kontingent boligbyggelag		-13 325	-11 400	0	-14 350
Kontingent/felleskostnader	5	-345 996	-288 900	-322 000	-346 000
Drifts- og serviceavtaler	6	-39 209	-64 311	-37 850	-36 500
Vaktmestertjenester		-89 747	-99 360	-155 000	-86 500
Renholdstjenester		-67 872	-64 395	-67 000	-71 300
Løpende vedlikehold	7	-54 168	-33 722	-20 000	-20 000
Periodisk vedlikehold		0	0	-50 000	-32 000
Elektroniske fellesavtaler		-195 012	-177 638	-192 444	-207 800
Forsikring		-3 070	-2 687	-2 720	-3 100
Kommunale tjenester og renovasjon		-126 331	-17 248	-130 000	-133 000
Eiendomsavgifter		-182 076	0	-182 000	-192 000
Energi, felles		-57 528	-36 511	-60 000	-60 000
Andre driftsutgifter	8	-36 500	-36 777	-3 000	-5 000
Sum driftskostnader		-1 385 191	-986 772	-1 382 259	-1 371 975
DRIFTSRESULTAT		5 006 991	9 200 050	1 219 073	929 725
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		11 281	8 429	3 000	3 000
Finanskostnader		-954 573	-1 096 773	-1 224 268	-841 000
Netto finansposter		-943 292	-1 088 344	-1 221 268	-838 000
Resultat før skattekostnad		4 063 699	8 111 706	-2 195	91 725
Ordinært resultat etter skatt		4 063 699	8 111 706	-2 195	91 725
ÅRSRESULTAT	9, 13	4 063 699	8 111 706	-2 195	91 725
Disponering av totalresultat:		4 063 699	8 111 706	-2 195	91 725
Overført til annen egenkapital		3 199	87 206	0	0
Overført til egenkapital IN ordning		4 060 500	8 024 500	0	0

Borettslaget Sentrumsgården Buvika - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 14	111 000 000	111 000 000
Sum anleggsmidler		111 000 000	111 000 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	8 634	74 698
Forskutterte kostnader MBU	11	460 871	240 589
Periodiserte kostnader	11	49 439	46 695
Mellomregning Klare Finans	11	0	30 406
Opptjente renter	11	11 281	8 429
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	85 993	51 767
Sum omløpsmidler		616 218	452 585
SUM EIENDELER		111 616 218	111 452 585

Borettslaget Sentrumsgården Buvika - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13	145 000	145 000
Opptjent egenkapital			
Egenkapital fra IN ordning	13	18 782 000	14 721 500
Annen egenkapital	13	-95 853	-99 052
Sum egenkapital		18 831 147	14 767 448
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 15	14 518 000	18 578 500
Borettsinnskudd	14, 16	77 700 000	77 700 000
Sum langsiktig gjeld		92 218 000	96 278 500
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 013	163 765
Skyldig off. myndigheter		86	102
Mellomregning BBL finans		11 245	0
Forskudd kunder		11 941	29 998
Forskuttede inntekter MBU		474 785	134 930
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	721
Påløpte kostnader		60 000	67 122
Annen kortsiktig gjeld		0	10 000
Sum kortsiktig gjeld		567 071	406 637
Sum gjeld		92 785 071	96 685 137
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		111 616 218	111 452 585
Pantstillelser	14	92 218 000	96 278 500

Sted: _____, dato: _____

Birger Paulsen
Leder

Lisbet Ørsal Pallin
Styremedlem

John Gunvald Onsøien
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Arsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak. Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall.

Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

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 gjennomført. Panteretten 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.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Kontingent	9 338	8 700
Sum andre tillegg	9 338	8 700

Kontingent gjelder pliktig medlemskap i TOBB.

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Inntekt parkering	7 200	7 200
Viderefakturering	1 000	0
Sum andre inntekter	8 200	7 200

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Lønn	0	5 040
Arbeidsgiveravgift	5 852	4 500
Feriepenger	0	721
Reisekostnader	6 337	538
Sum personalkostnader	12 189	10 799

Samlet antall årsverk: 0.00.

Obligatorisk tjenstepensjon.

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

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	8 884	12 113
Fakturerte tjenester	781	0
Teknisk rådgivning	4 419	375
Sum eksterne honorarer	14 084	12 488

Note 5 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2024	2023
Felleskostnad velforening/sameie	345 996	288 900
Sum felleskostnad velforening/sameie	345 996	288 900

Boligselskapet er underlagt Sameiet Sentrumsgården Buvika og betaler felleskostnader til selskapet for drift og vedlikehold fellesarealer og -anlegg.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om vakt- og sikringstjenester	2 713	4 286
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	27 543	13 187
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	8 954	46 838
Sum drifts- og serviceavtaler	39 209	64 311

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	51 490	14 318
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	0	12 904
Reparasjon og vedlikehold uteområde	2 504	6 500
Reparasjon og vedlikehold annet	174	0
Sum vedlikehold	54 168	33 722

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	13 360	1 986
Kontorrekvisita, trykksaker	1 196	0
Drift maskiner	8 969	250
Gaver	1 870	500
Generalforsamling/årsmøte	4 826	2 165
Kurskostnader	1 564	28 500
Bankgebyrer	707	724
Andre gebyrer	3 886	1 775
Tilskudd bomiljø	120	871
Andre kostnader	3	6
Sum andre driftsutgifter	36 500	36 777

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	45 948	-41 258
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	4 063 699	8 111 706
Avdrag IN ordning	-4 060 500	-8 024 500
Årets endring i disponible midler	3 199	87 206
Disponible midler i periodens slutt	49 147	45 948
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	49 147	45 948

Note 10 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	10 386 604	100 613 396
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	10 386 604	100 613 396
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	10 386 604	100 613 396

Antatt levetid i år :

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.

Avskrivningssatsene som er brukt er for maskiner 20 % og for andre eiendeler 20-33 % (saldoavskrivning).

Det er benyttet lineær avskrivningsmetode for boligselskapets anleggsmidler.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Note 11 - 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 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	60	0
Bankinnskudd	85 933	51 767
Sum bankinnskudd	85 993	51 767

Note 13 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	14 767 448	6 655 742
Andelskapital 01.01	145 000	145 000
Andelskapital 31.12	145 000	145 000
Annen egenkapital 01.01	-99 052	-186 258
Årets resultat	4 063 699	8 111 706
Justering for innbetaling IN-ordning	-4 060 500	-8 024 500
Annen egenkapital 31.12	-95 853	-99 052
Egenkapital fra IN-ordning 01.01	14 721 500	6 697 000
Innbetalt IN-ordning i år	4 060 500	8 024 500
Egenkapital fra IN-ordning 31.12	18 782 000	14 721 500
SUM EGENKAPITAL 31.12	18 831 147	14 767 448

Andelskapitalen er kr 145.000 fordelt på 29 andeler à kr 5.000.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 14 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	111 000 000
Restgjeld 31.12	92 218 000

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

Note 15 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Formål:	Fellesgjeld
Lånenummer:	90517321418
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.79 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2057
Opprinnelig lånebeløp:	33 300 000
Lånesaldo 01.01:	18 578 500
Avdrag i perioden:	4 060 500
Lånesaldo 31.12:	14 518 000
Saldo 5 år frem i tid:	14 027 733
Andelssaldo 01.01:	14 721 500
Innbetalt IN i perioden:	4 060 500
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	18 782 000
Sum pantegjeld for lån:	33 300 000

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517321418	1	1 665 000	1 665 000
	1	1 516 500	1 516 500
	1	1 396 500	1 396 500
	2	1 291 500	2 583 000
	2	931 500	1 863 000
	1	916 500	916 500
	1	696 000	696 000
	1	687 000	687 000
	1	681 000	681 000
	1	645 000	645 000
	1	634 500	634 500
	1	471 500	471 500
	1	426 500	426 500
	1	336 000	336 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 90517321418 har første avdrag 30.12.2027 med kr 92 538	1	1 665 000	1 769
	1	1 516 500	1 611
	1	1 396 500	1 484
	2	1 291 500	1 372
	2	931 500	990
	1	916 500	974
	1	696 000	739
	1	687 000	730
	1	681 000	723

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

1	645 000	685
1	634 500	674
1	471 500	501
1	426 500	453
1	336 000	357

Note 16 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	77 700 000	77 700 000
Sum innskudd	77 700 000	77 700 000

Sameiet Sentrumsgården Buvika - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		370 008	304 392	370 000	370 000
Andre driftsinntekter	1	39 600	39 600	39 600	39 600
Sum driftsinntekter		409 608	343 992	409 600	409 600
Driftskostnader					
Personalkostnader		0	0	-643	-643
Styrehonorar		0	0	-4 560	-4 560
Forretningsførerhonorar		-15 540	-13 467	-15 540	-15 540
Eksterne honorar	2	-5 100	-23 874	0	0
Drifts- og serviceavtaler	3	-50 440	-50 436	0	0
Vaktmestertjenester		-31 343	-21 741	-163 400	-163 400
Løpende vedlikehold	4	0	-8 502	-59 600	-59 600
Periodisk vedlikehold		0	0	-40 000	-40 000
Forsikring		-89 358	-97 222	-106 000	-106 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-19 867	0	0	0
Energi, felles		-16 638	-36 642	-20 000	-20 000
Andre driftsutgifter	5	-16 792	-1 197	-1 000	-1 000
Sum driftskostnader		-245 078	-253 081	-410 743	-410 743
DRIFTSRESULTAT		164 530	90 911	-1 143	-1 143
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		9 794	3 799	2 000	2 000
Finanskostnader		-487	0	0	0
Netto finansposter		9 307	3 799	2 000	2 000
Resultat før skattekostnad		173 837	94 710	857	857
Ordinært resultat etter skatt		173 837	94 710	857	857
ARSRESULTAT	6, 9	173 837	94 710	857	857
Disponering av totalresultat:		173 837	94 710	857	857
Overført til annen egenkapital		173 837	94 710	0	0

Sameiet Sentrumsgården Buvika - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	7	0	92 886
Forskutterte kostnader MBU	7	200 943	69 920
Periodiserte kostnader	7	24 530	22 341
Opptjente renter	7	9 435	3 799
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	8	387 180	14 199
Sum omløpsmidler		622 088	203 145
SUM EIENDELER		622 088	203 145

Sameiet Sentrumsgården Buvika - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	315 180	141 342
Sum egenkapital		315 180	141 342
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		24 608	37 344
Forskuttede inntekter MBU		258 012	0
Påløpte kostnader		24 289	24 458
Sum kortsiktig gjeld		306 909	61 802
Sum gjeld		306 909	61 802
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		622 088	203 145

Sted: _____, dato: _____

Marit Gimse Brumo
Leder

Erlend Storø
Styremedlem

Birger Paulsen
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet 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 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Inntekt parkering	39 600	39 600
Sum andre inntekter	39 600	39 600

Note 2 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Fakturerte tjenester	0	3 561
Teknisk rådgivning	5 100	20 313
Sum eksterne honorarer	5 100	23 874

Note 3 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om vakt- og sikringstjenester	2 306	0
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	48 135	50 436
Sum drifts- og serviceavtaler	50 440	50 436

Note 4 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	0	8 502
Sum vedlikehold	0	8 502

Note 5 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Generalforsamling/årsmøte	1 487	0
Bankgebyrer	1 166	1 062
Andre gebyrer	13 652	135
Tilskudd bomiljø	488	0
Sum andre driftsutgifter	16 792	1 197

Note 6 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	141 342	46 632
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	173 837	94 710
Årets endring i disponible midler	173 837	94 710
Disponible midler i periodens slutt	315 180	141 342
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	315 180	141 342

Note 7 - UTESTÅENDE FORDRINGER

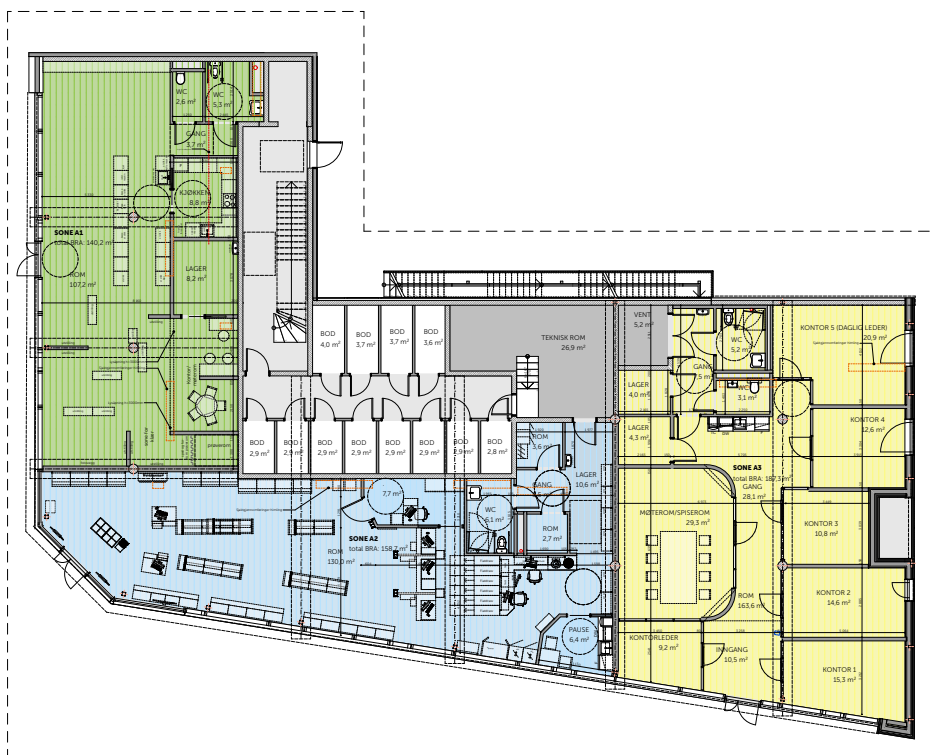
Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 8 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	387 180	14 199
Sum bankinnskudd	387 180	14 199

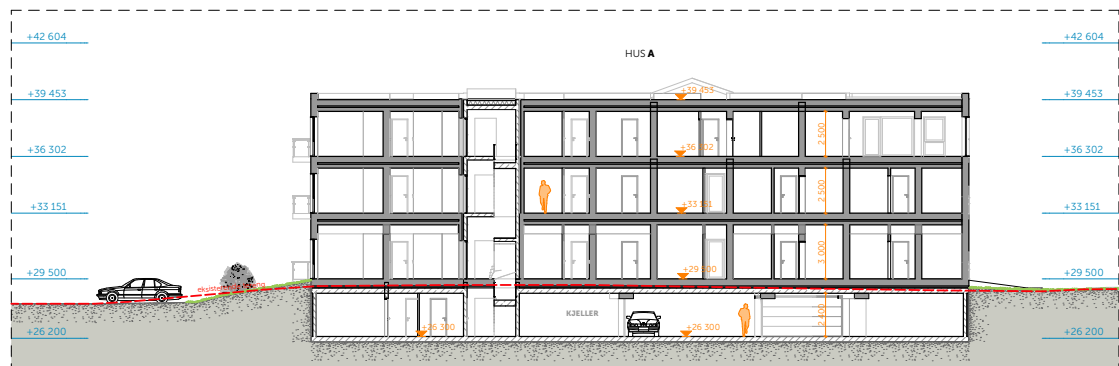
Note 9 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	141 342	46 632
Annen egenkapital 01.01	141 342	46 632
Årets resultat	173 837	94 710
Annen egenkapital 31.12	315 180	141 342
SUM EGENKAPITAL 31.12	315 180	141 342

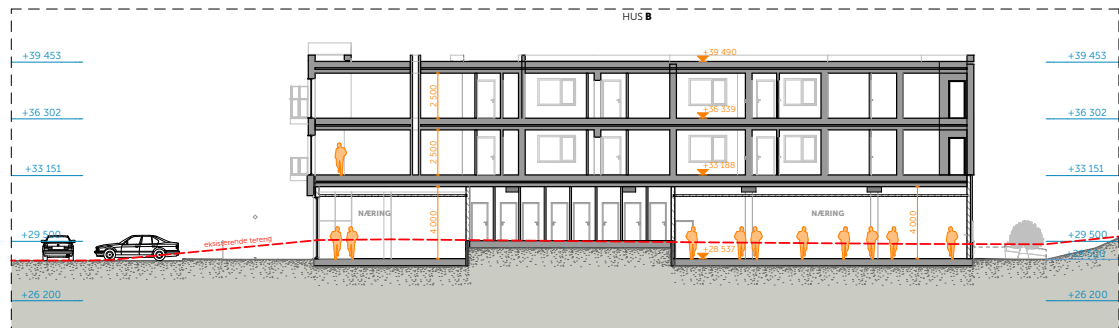


○ Omtrentlig plassering av oppstik SPV fra sjakt

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.
			
Prosjekt:		Dato:	
Saltnessand, Buvika		29/06/2022	
Tilbakshaver:		Sign.	Kontroll
		AK, JL	VR
Ger./Bnr.:		Målestokk	Ark
		1:150	A3
Tegningsnr.:		Prosjektnummer:	
A-02.1		O2017-011	
Tegning:		Næringsareal	
			

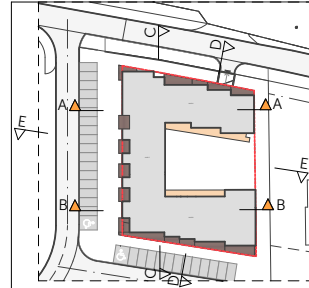


SNITT A-A
1:200



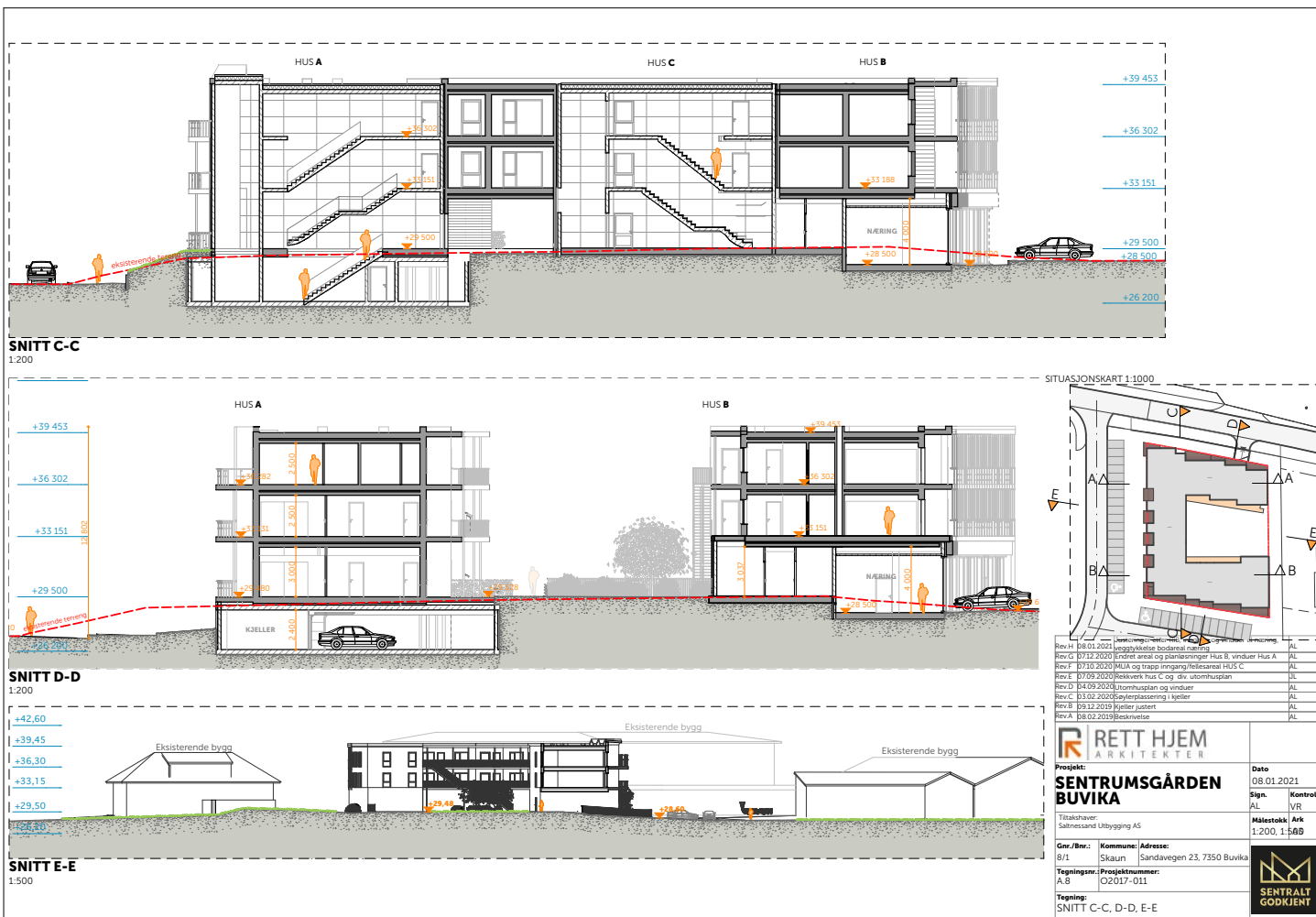
SNITT B-B
1:200

SITUASJONSKART 1:1000



Rev. H	08.01.2021	Justeringer etter RIB, inngang og vinduer til næring.	AL
Rev. C	07.12.2020	Legg til etasje bodareal næring.	AL
Rev. F	07.10.2020	Endret areal og planløsninger Hus B, vinduer Hus A.	AL
Rev. E	07.09.2020	HUA og trapp inngang/forstetareal HUS C.	AL
Rev. D	07.09.2020	Rekvisitt hus C og div. utomhusplan.	AL
Rev. D	04.09.2020	Atomhusplan og vinduer.	AL
Rev. C	03.02.2020	Revurdering i kjeller.	AL
Rev. B	09.12.2019	Kjeller justert.	AL
Rev. A	08.02.2019	Beskrivelse.	AL

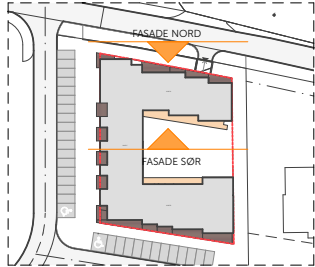
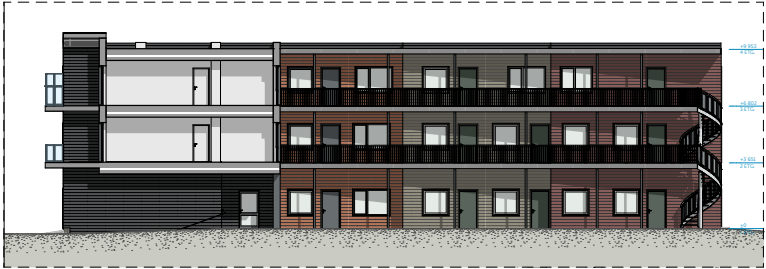
		Prosjekt: SENTRUMSGÅRDEN BUVIKA		Dato: 08.01.2021	
Tittel: Saltrestrand Utbygging AS		Sign. AL		Kontroll: VR	
Gen./Bm.: B/I		Kommune: Skaun		Adresse: Sandavegen 23, 7350 Buvika	
Tegningsnr. / Prosjektnummer: A.7 / O2017-011		Målestokk: 1:200		Ark: A3	
Tegning: SNITT A-A, B-B					



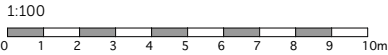
HUS A
 FASADE NORD
 1:200



HUS A
 FASADE SØR
 1:200



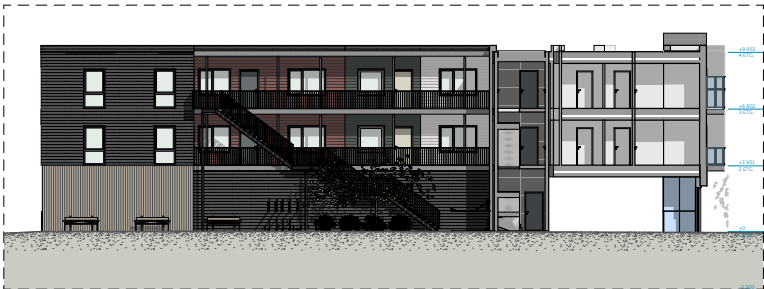
SITUASJONSKART 1:1000



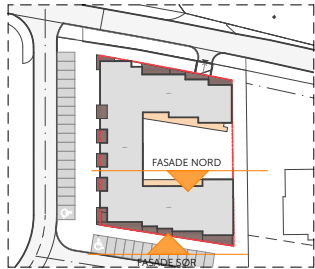
Rev H	08.01.2021	Justeringer etter R8, inngang og vinduer til næring.	AL
Rev C	07.12.2020	Legg til kiste bodareal næring	AL
Rev F	07.10.2020	Endret areal og planløsninger Hus B, vinduer Hus A	AL
Rev E	07.09.2020	HUA og trapp inngang/telesentral HUS C	AL
Rev D	07.09.2020	Reisverk hus c og div utomhusplan	AL
Rev C	04.09.2020	Utomhusplan og vinduer	AL
Rev B	03.02.2020	Levingsplanering i kjeller	AL
Rev A	09.12.2019	Kjeller justert	AL
Rev A	08.02.2019	Beskrivelse	AL

Prosjekt: SENTRUMSGÅRDEN BUVIKA		Dato: 08.01.2021	
Sign.	AL	Kontroll	VR
Målestokk	1:200	Ark	A3
Gen./Bm.: B/I Skautn Sandavegen 23, 7350 Buvika			
Tegningsnr./Prosjektnummer: A.9 O2017-011			
Tegning: FASADE NORD OG SØR HUS A			

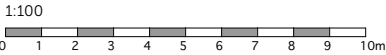
HUS B
 FASADE NORD
 1:200



HUS B
 FASADE SØR
 1:200



SITUASJONSKART 1:1000



Rev H	08.01.2021	Justeringer etter R8, inngang og vinduer til næring.	AL
Rev C	07.12.2020	Legg til kiste bodareal næring	AL
Rev F	07.10.2020	Endre areal og planløsninger Hus B, vinduer Hus A	AL
Rev E	07.09.2020	HUA og trapp inngang/telesentral HUS C	AL
Rev D	04.09.2020	Reviser hus C og div. utomhusplan	AL
Rev C	04.09.2020	Atomhusplan og vinduer	AL
Rev B	03.09.2020	Revurdering i kjeller	AL
Rev A	09.12.2019	Kjeller justert	AL
Rev A	08.02.2019	Beskrivelse	AL

Prosjekt:
SENTRUMSGÅRDEN
BUVIKA

Tilskotsnavn:
 Salthessand Utbygging AS

Gen./Bm.: 8/1 Kommune: Skauten Adresse: Sandavegen 23, 7350 Buvika

Tegningsnr./Prosjektnummer:
 A.10 / O2017-011

Tegning:
 FASADE NORD OG SØR HUS B

Dato:
 08.01.2021

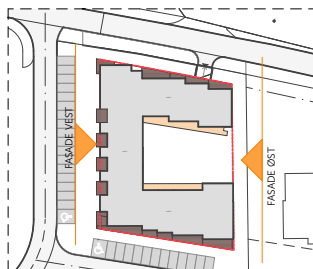
Sign.	Kontroll
AL	VR

Målestokk: 1:200, 1:800

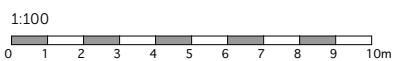
FASADE ØST
1:200



FASADE VEST
1:200



SITUASJONSKART 1:1000

[illegible]



TYPE	BRAS	ROM	ANTALL
1	43,0m ²	2-ROM	2
2	43,0m ²	2-ROM	2
3	45,0m ²	2-ROM	1
4	45,0m ²	2-ROM	2
5	60,5m ²	3-ROM	2
6	62,5m ²	3-ROM	2
7	70,0m ²	3-ROM	3
8	114,0m ²	4-ROM	2
9	94,5m ²	3-ROM	2
10	79,5m ²	3-ROM	2
11	83,0m ²	3-ROM	2
12	82,0m ²	3-ROM	1
13	84,0m ²	3-ROM	2
14	85,5m ²	3-ROM	3
15	88,0m ²	3-ROM	1
TOTAL	2099,5		29

Rev H	08.01.2021	Justeringer etter RIB, inngang og vinduer til næring.	AL
Rev G	07.12.2020	Legg til detaljerte bodareal næring.	AL
Rev F	07.10.2020	Revisert areal og planløsninger Hus B, vinduer Hus A.	AL
Rev E	07.09.2020	KJUKA og trapp inngang/feltnesareal HUS C.	AL
Rev D	04.09.2020	Rekserverk hus C og div. utomhusplan.	AL
Rev C	04.09.2020	Årsmusplan og vinduer.	AL
Rev B	03.02.2020	Årsmusplan og vinduer.	AL
Rev A	08.12.2019	Kjeller justert.	AL
Rev A	08.02.2019	Beskrivelse.	AL

RETT HJEM
ARKITEKTER

Prosjekt:
SENTRUMSGÅRDEN
BUVIKA

Tilskottshaver:
Saltnessand Utbygging AS

Gen./Bnr.: 8/1 Kommune: Adresse: Skaun Sandavegen 23, 7350 Buvika

Tegningsnr.: Prosjektnummer: A.4 O2017-011

Tegning:
1.et.

Dato:
08.01.2021

Sign.: AL Kontroll: VR

Målestokk: 1:200 Ark: A3



Rett Hjem Arkitekter AS
Brøsetvegen 164E

7069 TRONDHEIM

Ferdigattest - Nybygg kombinert bolig og næringsbygg - riving av
driftsbygning - Sentrumsgården Buvika
Eiendommen gnr/bnr 8/27

<i>Gjelder:</i>	<i>Ferdigattest</i>
<i>Vedtak dato:</i>	<i>03.04.2023</i>
<i>Behandling:</i>	<i>Delegert sak</i>
<i>Søknad mottatt:</i>	<i>27.01.2023</i>
<i>Ansvarlig søker:</i>	<i>Rett Hjem Arkitekter AS</i>
<i>Tiltakshaver:</i>	<i>Saltnessand Utbygging AS</i>
<i>Byggested:</i>	<i>Sandavegen 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41 og 43, Buvika</i>
<i>Gnr/bnr:</i>	<i>8/27</i>
<i>Bygningstype:</i>	<i>Stort frittliggende boligbygg på 3 eller 4 etasjer (Kombinert bolig og næring)</i>
<i>Bygningsnummer:</i>	<i>300900768</i>
<i>Gjennomføringsplan, datert:</i>	<i>27.01.2023</i>

Søknad om ferdigattest for hele tiltaket er mottatt 27.01.2023.

Rammetillatelse er gitt 21.11.2019

Tillatelse til endring av rammetillatelse er gitt 26.03.2021

Igangsettingstillatelse (IG1 boligdel) er gitt 09.07.2021

Igangsettingstillatelse (IG2 næringsdel) er gitt 14.09.2022

Midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket utenom næringsdel er gitt 09.06.2022

Midlertidig brukstillatelse for næringsdel er gitt 06.12.2022

Det er utført branntilsyn på bygningen. Funnene er lukket og tilsynet er avsluttet med tilsynsrapport datert 31.03.2023.

Grunnlag:

Sluttført og signert gjennomføringsplan datert 27.01.2023 er grunnlag for ferdigattest.

Avfallsplan

Sluttrapport for avfallsplan datert 27.01.2023 er levert.

Merknader:

Tiltak nevnt i midlertidig brukstillatelse datert 09.06.2022 og 06.12.2022 er bekreftet utført.

Ferdigattest:

I medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 og saksbehandlingsforskriften (SAK10) § 8-1 gis ferdigattest for kombinert bolig- og næringsbygg på eiendommen gnr/bnr 8/27.

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.

Annet

Eiendommen gnr/bnr 8/27 har atkomst fra offentlig veg (V2) via felles atkomstveg (F1) vist i reguleringsplan for Saltnessand (201101). Kommunen er kjent med at det ikke er enighet om skriftlig vegrett via veg F1 som ligger på eiendommen gnr/bnr 8/23 og 8/24. Veg F1 skal være felles for tilgrensende eiendommer og kommunen mener med dette at tiltaket har nødvendig tilknytning til infrastruktur. (SAK10 § 5-4, bokstav j).

Med hilsen
Plan og miljø

Ingebjørg Stavheim
avdelingsingeniør

ingebjorg.stavheim@skaun.kommune.no

Telefon: 959 90 297

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi til: Tiltakshaver

Melding til tinglysing

ført en seksjonering i matrikkelen
ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613613570
Vedlegg: Ja

irent av tinglysing

isjonsnr Navn Adresse
5942 SKAUN KOMMUNE Postboks 74, 7358 BØRSA

irent(er) av forretning

Isdato/Orgnr Navn Bruksenhe Adresse
9243 TOBB BOLIGBYGGELAGET Postboks 2424 Torgarden, 7005 TRONDHEIM

kkelenhet(er) som er seksjonert

Gnr Bnr
8 27

seksjoner

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
8	27	0	1	3568 / 4100	Samleseksjon bolig	Nei	Nei
8	27	0	2	532 / 4100	Næringsseksjon	Nei	Nei

g til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn <i>Skaun</i>	Kommunens adresse <i>Postboks 74, 7358 Børse</i>	Kontaktperson <i>I. Sturheim</i>

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn <i>Boligbyggelaget TOBB, ved. advokat Pedersen</i>	Fødselsnr./Org.nr. <i>946 629 243</i>	E-postadresse <i>kp@tobb.no</i>	
Adresse <i>Pb. 2424 Torgarden</i>	Postnummer <i>7001</i>	Poststed <i>Trondheim</i>	Telefonnummer <i>73 83 15 62</i>

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr. <i>5029</i>	Kommunens navn <i>Skaun</i>	Gårdsnr. <i>8</i>	Bruksnr. <i>27</i>	Festenr.

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
<i>995 710 862</i>	<i>SALTNESSAND UTBYGGING AS</i>	<i>1/1</i>

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																			
Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	SB	3568		13				25				37				49			
2	N	532		14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere: <i>4100</i>				Nevner = <i>4100</i>															

Dato <i>25.1.22</i>	Innsenderens underskrift <i>Kari Pedersen</i>
------------------------	--

ADVOKAT

Kari Pedersen

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

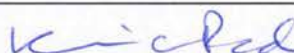
7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☐ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☒ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato
25.1.22

Innsenderens underskrift



ADVOKAT

Karianne Pedersen

8. Vedlegg som skal følge søknaden

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

9. Innsendte plantegninger

- ☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

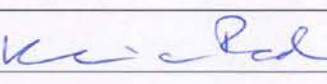
Sted og dato Trondheim, 25.1.22	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Saltnessand utbygging AS, Torbjørn Sotberg
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

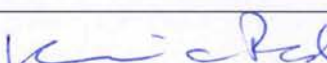
- a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

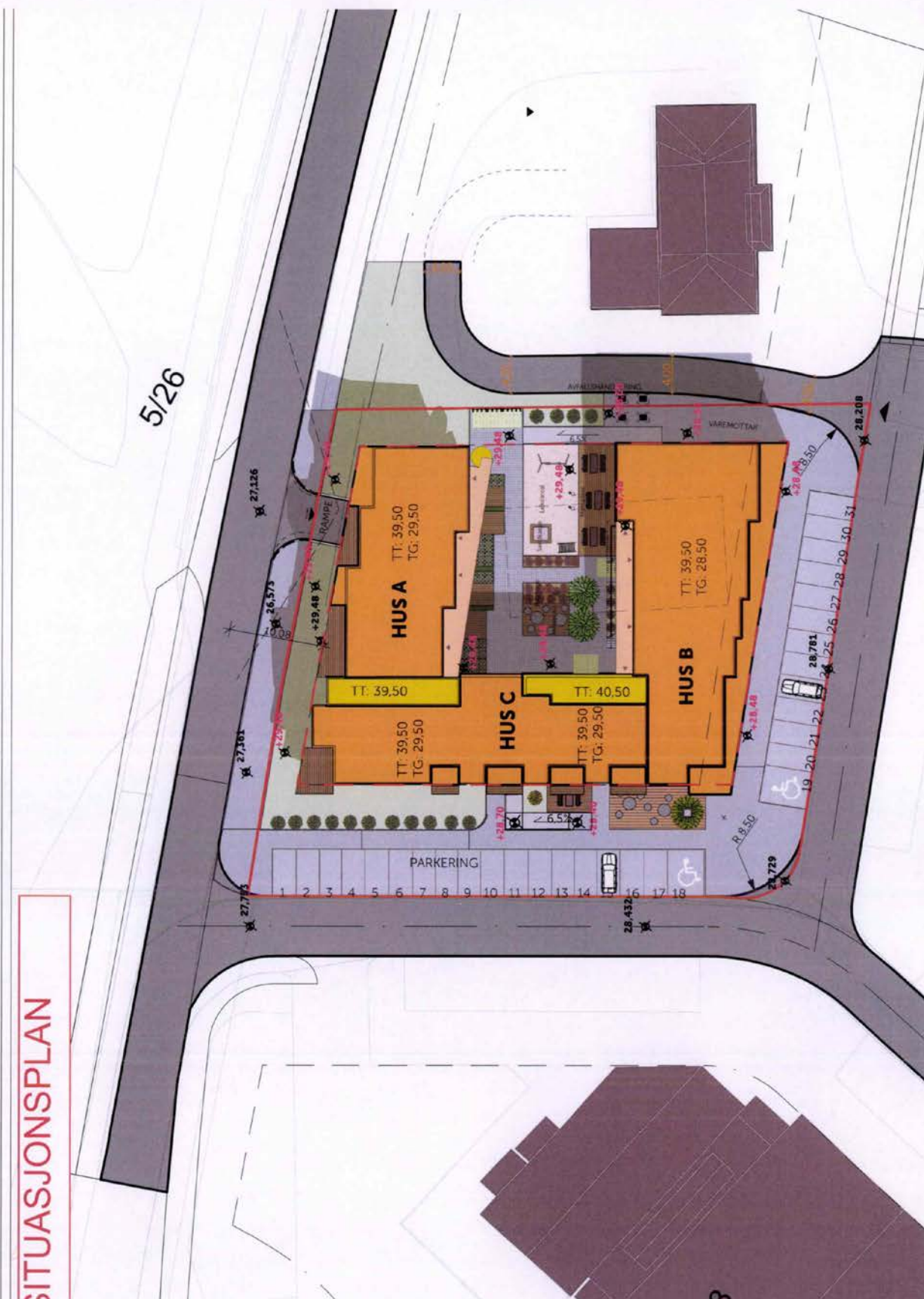
Kommunenr. 5029	Kommunens navn Skau	Gårdsnr. 8	Bruksnr. 27	Festenr.
Dato 14.03.22	Underskrift Ingebjørg Stanheim	Stempel 		

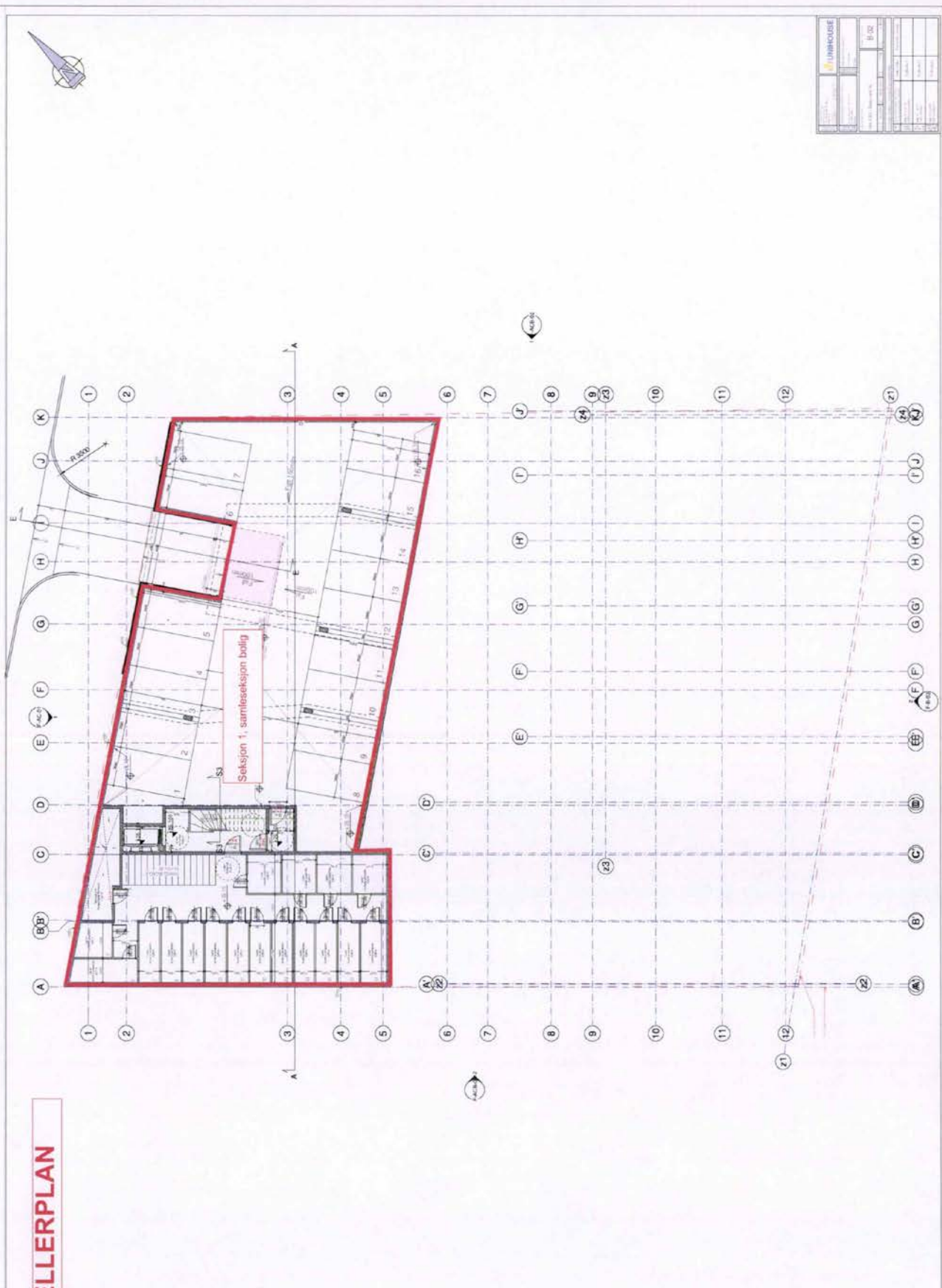
Dato 25.1.22	Innsenderens underskrift 	ADVOKAT Karianne Pedersen
-----------------	--	------------------------------

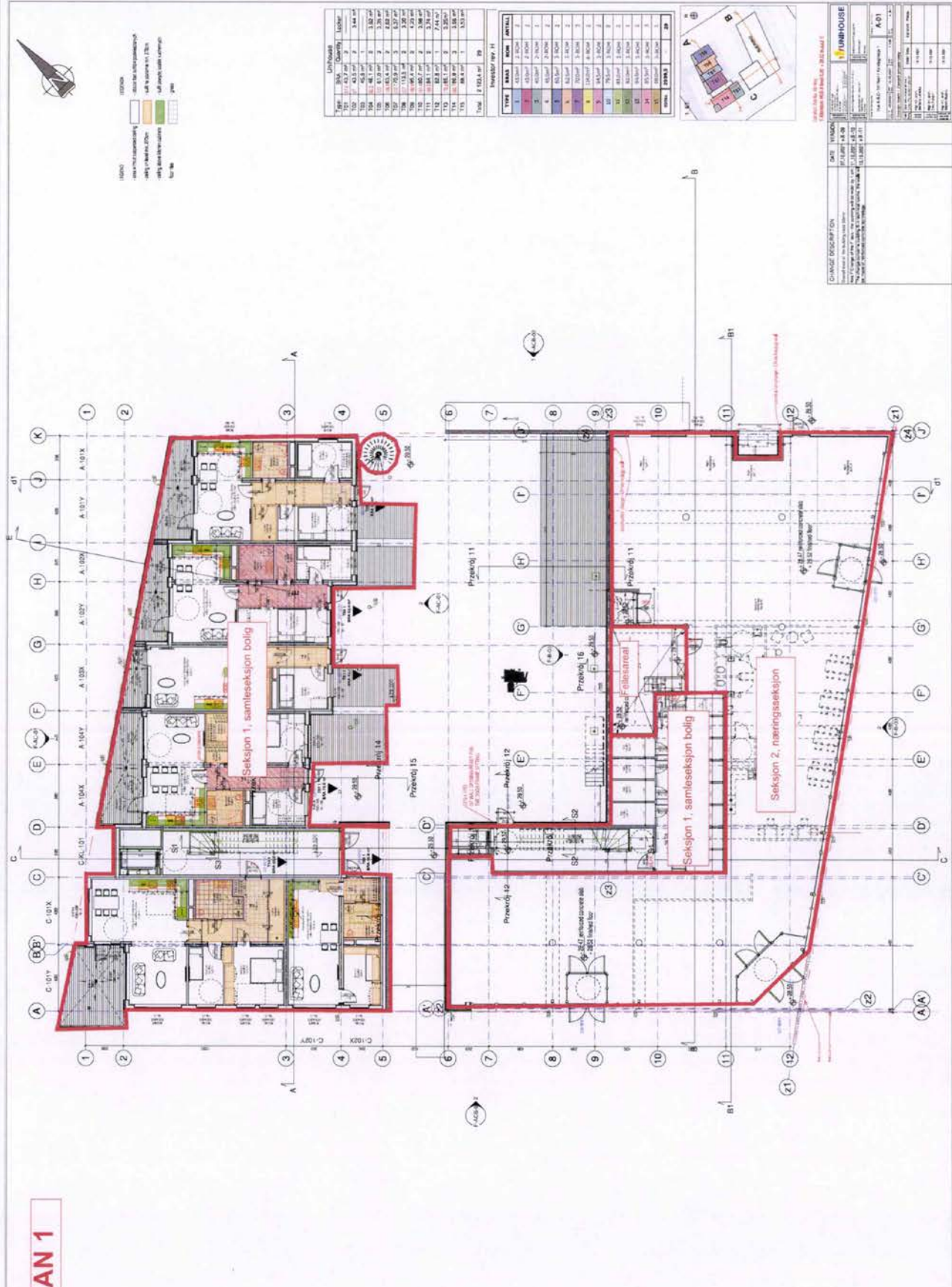
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor																			
Seksjons-nummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon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

Dato 25.1.22	Innsenderens underskrift 
-----------------	--









For matrikkelenhet:

Kommune:	5029 - SKAUN	Utskriftsdato / klokkeslett:	21.08.2024 kl. 15:08
Gårdsnummer:	8	Produsert av:	Stig Einar Hjellen
Bruksnummer:	27	Attestert av:	Skaun kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet									
Matrikkelenhetstype:		Grunneiendom							
Bruksnavn:									
Etableringsdato:		21.11.2019							
Skyld:		0							
Er tinglyst:		Ja							
Har festegrunner:		Nei							
Er seksjonert:		Ja							
Arealrapport									
Tekst		Areal Kommentar							
Beregna areal for 8 / 27 med areal av festegrunner og seksjonert uteareal		2 970,1 m2							
Beregna areal for 8 / 27 uten areal av festegrunner og seksjonert uteareal		2 970,1 m2							
Eierforhold									
Tinglyste eierforhold									
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel			
			Matrikkelenhet 5029 - 8 / 27 / 0 / 1			3568 / 4100			
			Matrikkelenhet 5029 - 8 / 27 / 0 / 2			532 / 4100			
(EUREF89 UTM Sone 32)									
Oversikt over teiger									
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader		
1	Teig	Ja	7020509	558941		2 970,1 m2			
Forretninger der matrikkelenheten er involvert									
Forretning	Forretningsdokumentdato					Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse					Status		Signatur Dato	
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)					Endret dato			
	Annen referanse								
Seksjonering	16.02.2022					Tinglyst		Staving 16.02.2022	
Seksjonering	22/266					Rolle		Arealendring	
						Etablert/Endret		Matrikkelenhet 5029 - 8/27	
						Etablert/Endret		5029 - 8/27/0/1	
						Etablert/Endret		5029 - 8/27/0/2	
21.08.2024 15:08		Matrikkelbrev for 5029 - 8 / 27						Side 2 av 10	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato			Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring		
	Kommunal saksreferanse						Signatur	Dato	
	Nettadresse (URL)								
	Annen referanse								
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	21.11.2019	Tinglyst	21.11.2019	1664sok	21.11.2019				
	18/960	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring					
		Avgiver	5029 - 8/1	-2 970,1					
		Mottaker	5029 - 8/27	2 970,1					
		Berørt	5029 - 5/26	0					
		Berørt	5029 - 8/23	0					
		Berørt	5029 - 8/24	0					
		Berørt	5029 - 9/18	0					
		Berørt	5029 - 1039/3	0					
Adresser									
Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt	
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Sandavegen	2014	25	EUREF89 UTM Sone 32	7020499	558965	Grunnkrets Stemmekrets: Kirkelokn: Postnr.område: Tettsted:	0205 Buvika vest 1 BUVIK 09060502 Buvik 7350 BUVIKA 6668 Buvika/Ilhaugen	Nei
Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt	
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Sandavegen	2014	27	EUREF89 UTM Sone 32	7020488	558939	Grunnkrets Stemmekrets: Kirkelokn: Postnr.område: Tettsted:	0205 Buvika vest 1 BUVIK 09060502 Buvik 7350 BUVIKA 6668 Buvika/Ilhaugen	Nei
Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt	
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Sandavegen	2014	29	EUREF89 UTM Sone 32	7020499	558932	Grunnkrets Stemmekrets: Kirkelokn: Postnr.område: Tettsted:	0205 Buvika vest 1 BUVIK 09060502 Buvik 7350 BUVIKA 6668 Buvika/Ilhaugen	Nei

Adresstype Vegadresse	Adressenavn Adressetilleggsnavn Sandavegen	Adressekode Kildekode 2014	Adressenr Koord.syst. 31	Nord 	Øst	Kretser Grunnkrets 0205 Buvika vest Stemmekrets: 1 BUVIK Kirkelokn: 09060502 Buvik Postnr.område: 7350 BUVIKA Tettsted: 6668 Buvika/Ilhaugen	Atkomstpunkt Nei
Adresstype Vegadresse	Adressenavn Adressetilleggsnavn Sandavegen	Adressekode Kildekode 2014	Adressenr Koord.syst. 33	Nord 	Øst	Kretser Grunnkrets 0205 Buvika vest Stemmekrets: 1 BUVIK Kirkelokn: 09060502 Buvik Postnr.område: 7350 BUVIKA Tettsted: 6668 Buvika/Ilhaugen	Atkomstpunkt Nei
Adresstype Vegadresse	Adressenavn Adressetilleggsnavn Sandavegen	Adressekode Kildekode 2014	Adressenr Koord.syst. 35	Nord 	Øst	Kretser Grunnkrets 0205 Buvika vest Stemmekrets: 1 BUVIK Kirkelokn: 09060502 Buvik Postnr.område: 7350 BUVIKA Tettsted: 6668 Buvika/Ilhaugen	Atkomstpunkt Nei
Adresstype Vegadresse	Adressenavn Adressetilleggsnavn Sandavegen	Adressekode Kildekode 2014	Adressenr Koord.syst. 37	Nord 	Øst	Kretser Grunnkrets 0205 Buvika vest Stemmekrets: 1 BUVIK Kirkelokn: 09060502 Buvik Postnr.område: 7350 BUVIKA Tettsted: 6668 Buvika/Ilhaugen	Atkomstpunkt Nei
Adresstype Vegadresse	Adressenavn Adressetilleggsnavn Sandavegen	Adressekode Kildekode 2014	Adressenr Koord.syst. 39	Nord 	Øst	Kretser Grunnkrets 0205 Buvika vest Stemmekrets: 1 BUVIK Kirkelokn: 09060502 Buvik Postnr.område: 7350 BUVIKA Tettsted: 6668 Buvika/Ilhaugen	Atkomstpunkt Nei
Adresstype Vegadresse	Adressenavn Adressetilleggsnavn Sandavegen	Adressekode Kildekode 2014	Adressenr Koord.syst. 41	Nord 	Øst	Kretser Grunnkrets 0205 Buvika vest Stemmekrets: 1 BUVIK Kirkelokn: 09060502 Buvik Postnr.område: 7350 BUVIKA Tettsted: 6668 Buvika/Ilhaugen	Atkomstpunkt Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Etasjer

Bruksenheter

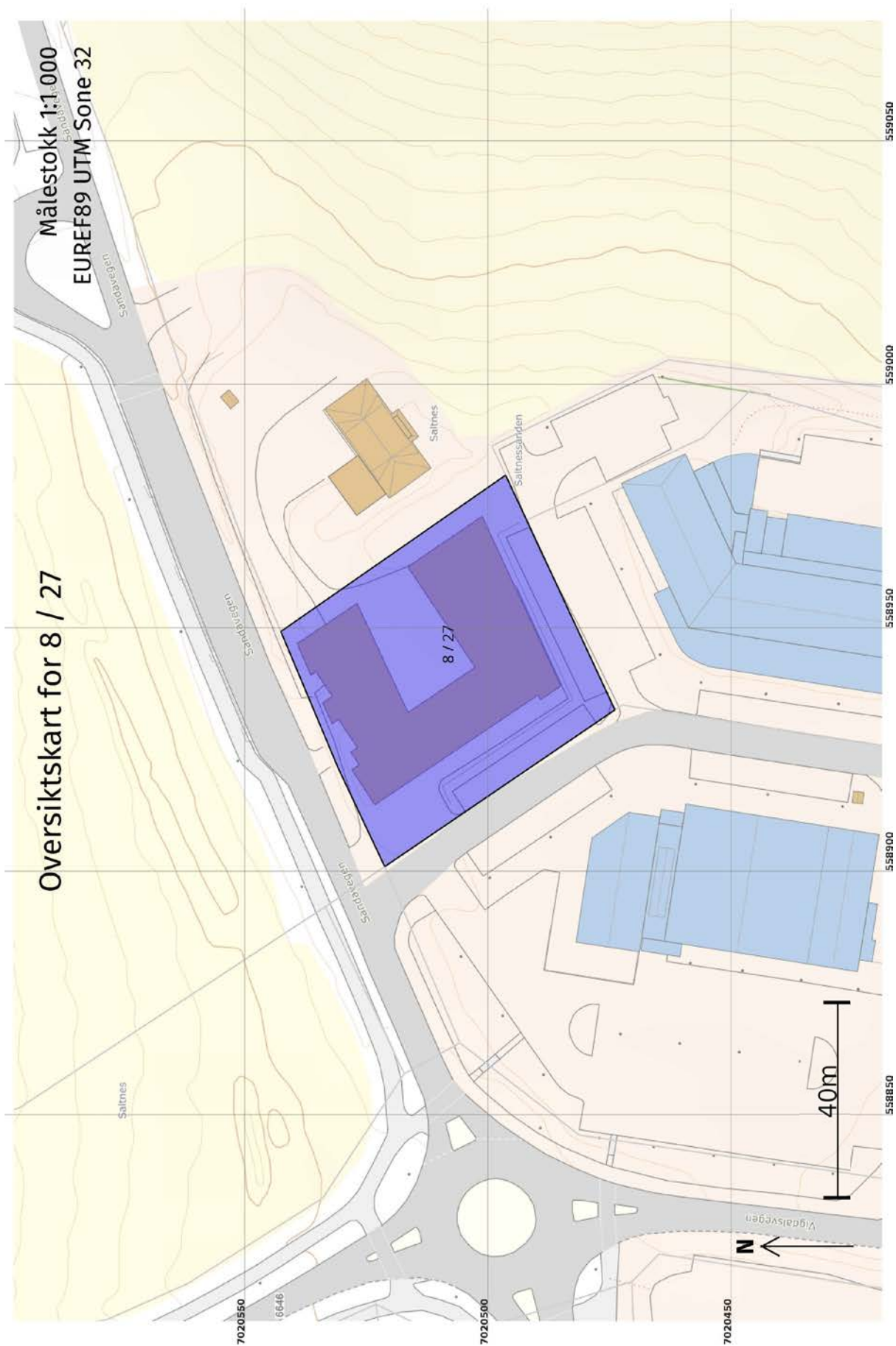
21.08.2024 15:08

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2014 Sandavegen 31	H0302	Bolig	97	3	Kjøkken	1	1	8/27/0/1
2014 Sandavegen 31	H0303	Bolig	87	3	Kjøkken	1	1	8/27/0/1
2014 Sandavegen 31	H0304	Bolig	82	3	Kjøkken	1	1	8/27/0/1
2014 Sandavegen 31	H0305	Bolig	47	2	Kjøkken	1	1	8/27/0/1
2014 Sandavegen 31	H0306	Bolig	48	2	Kjøkken	1	1	8/27/0/1
2014 Sandavegen 33	H0101	Bolig	65	3	Kjøkken	1	1	8/27/0/1
2014 Sandavegen 35	H0101	Bolig	68	3	Kjøkken	1	1	8/27/0/1
2014 Sandavegen 37	H0101	Bolig	48	2	Kjøkken	1	1	8/27/0/1
2014 Sandavegen 39	H0101	Bolig	75	3	Kjøkken	1	1	8/27/0/1
2014 Sandavegen 41	H0101	Bolig	90	3	Kjøkken	1	1	8/27/0/1
2014 Sandavegen 41	H0201	Bolig	75	3	Kjøkken	1	1	8/27/0/1
2014 Sandavegen 41	H0202	Bolig	48	2	Kjøkken	1	1	8/27/0/1
2014 Sandavegen 41	H0203	Bolig	68	3	Kjøkken	1	1	8/27/0/1
2014 Sandavegen 41	H0204	Bolig	65	3	Kjøkken	1	1	8/27/0/1
2014 Sandavegen 41	H0205	Bolig	89	3	Kjøkken	2	2	8/27/0/1
2014 Sandavegen 41	H0206	Bolig	90	3	Kjøkken	1	1	8/27/0/1
2014 Sandavegen 41	H0301	Bolig	75	3	Kjøkken	1	1	8/27/0/1
2014 Sandavegen 41	H0302	Bolig	88	3	Kjøkken	1	1	8/27/0/1
2014 Sandavegen 41	H0303	Bolig	93	3	Kjøkken	1	1	8/27/0/1
2014 Sandavegen 41	H0305	Bolig	89	3	Kjøkken	2	2	8/27/0/1
2014 Sandavegen 41	H0306	Bolig	90	3	Kjøkken	1	1	8/27/0/1
2014 Sandavegen 43	H0101	Bolig	48	2	Kjøkken	1	1	8/27/0/1

Kontaktpersoner		
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn
Tiltakshaver	995710862	SALTNESSAND UTBYGGING AS
		Bruksenhet
		Adresse
		v/TOBB
		Postboks 2424 Torgarden
		7005 TRONDHEIM

Utgatte bygg som ikke er registrert på matrikkelenheten, men var plassert på matrikkelenhetens areal

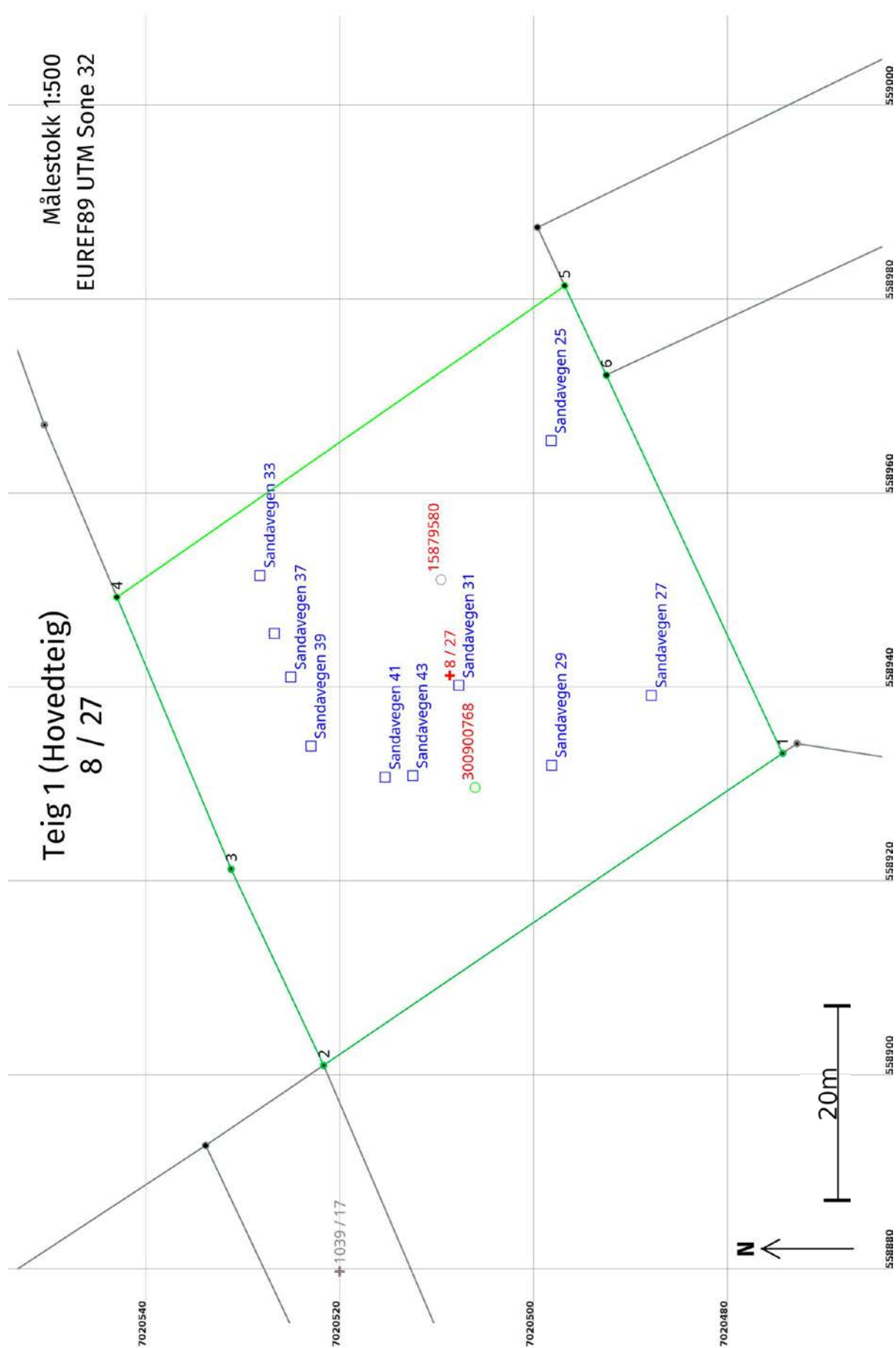
Bygningsnr:	15 879 580	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 7020510 Øst: 558951	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Annen landbruksbygning	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0			Bygning godkjent for
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent	Alternativt areal:	0			riving/brenning:
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			Bygning revet/brent:
Oppvarming:						03.04.2023
Bruksenheter						
Adresse		Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang
		Unummerert bruksenhet	0	0	0	0
						Bad WC
						0 0
						Matrikkelenhet
						8/1



21.08.2024 15:08

Matrikelbrev for 5029 - 8 / 27

Side 8 av 10



Areal og koordinater

Areal: 2 970,1 Arealmerknad:

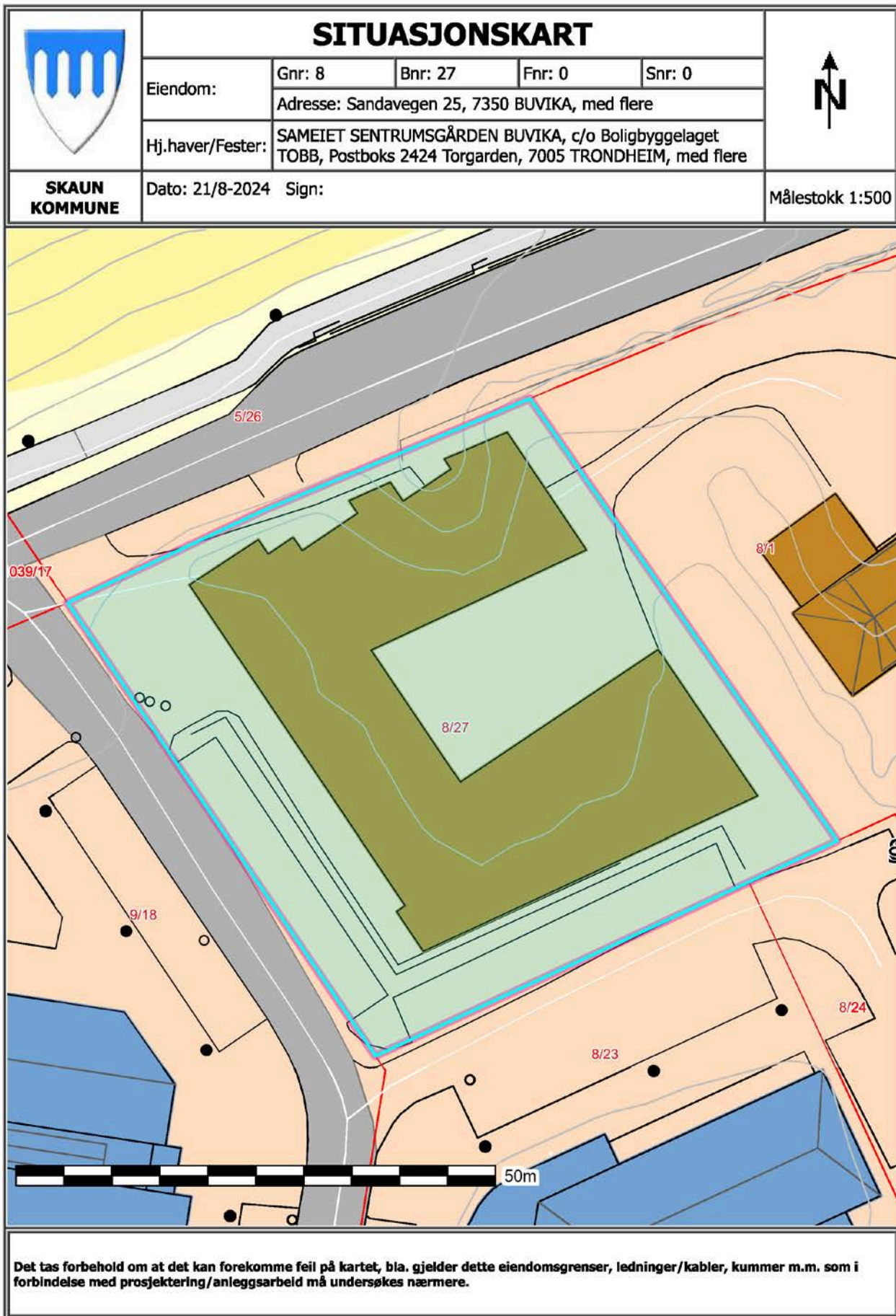
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7020509 Øst: 558941

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7020474,79	558933,08	57,19	Ukjent	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14	14
2	7020522,09	558900,94		Ukjent	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)		
3	7020531,63	558921,15	22,34	Ukjent	69 Beregnet	14	
4	7020543,41	558949,18	30,41	Umerket	69 Beregnet	10	
5	7020497,25	558981,26	56,21	Umerket	69 Beregnet	10	
6	7020492,96	558972,05	10,16	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			43,00				



TEGNFORKLARING PBL av 2008

§ 12-5, AREALFORMÅL

1. Betygelse og anlegg

- Bølg/betygelse (1110)
- Offentlig eller privat tjenesteyring (1160)
- Energianlegg (1510)
- Grønt- og uterund (1700)
- Kombineret betygelse og anlegg/forml (1800)
- Bølg/retning/forml (1802)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg (2010)
- Fortau (2012)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Gang-/sykkelveg/forml (2016)
- Anlegg for sykkel - tekniske anlegg (2018)
- Anlegg for sykkel - grønnet (2019)
- Kjøleledningsnett (2073)
- Parkering (2080)

3. Grønnstruktur

- Grønnstruktur (2001)
- Turveg (2030)
- Turveg (2031)

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner (6001)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag (6710)

§ 12-6, HENSYNSSONER

- §11-6a if §12-6
- a.1) Sone (100)
- §11-6c if §12-6
- c. Sone med angitt særlige hensyn (500)
- §11-6c if §12-6
- Bevaring naturmiljø (560)
- c. Sone med angitt særlige hensyn (500)
- Bevaring naturmiljø (570)
- Gjeldende reguleringsplan (900)
- Skal fortsett gjelde (910)

Juridiske linjer og symboler

- Planens begrensning
- Reguleringsgrense
- Endringsgrense som skal oppheves
- Byggesone
- Reguleringslinje
- Byggesone
- Bruk

Betygelse som fortolkes gjennom

- Illustrasjonslinjer
- Sonegrense
- Sone

SKAUN KOMMUNE
Områdeplan BuvikaMålestokk
1:2000 (A0)

REVISJONER	DATE	SIGN.	DATE	SIGN.
------------	------	-------	------	-------

Diverse Justeringer	11.11.14	BBA		
Diverse Justeringer	26.11.14	LD		

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATE	SIGN.
---	------	-------

Kunngjøring vedrørende reguleringsområdet

Forslagstilber:



Plankart utarbeidet av:

SKAUN KOMMUNE



Reguleringsplan, nr

201311

Kommunens saksnr:

DATO: 15.08.2014



Kartopplysninger	Skaun kommune 21.04.2024 UTM zone 32 basert på EUREF89/WGS84 NN2000 1:225000 (A0)	
	Kommuneplanens arealdel 2024-2036 Med tilhørende bestemmelser	Arealplan-ID: 5029_2023 V5 Skaun kommunes arkiv nr.: 23/1236
Saksbehandling etter plan- og bygningsloven	Saksnr.	Dato
Kommunestyret	23/2024	14.05.24
Høring		28.06.24
Plan- og miljøutvalg	28/2024	07.09.24
Formannskapet	73/2024	12.11.24
Kommunestyrets vedtak	73/2024	05.12.24
	98/2024	17.12.24
Planen er utarbeidet av: Skaun kommune og Multiconsult AS	Dato: 18.11.2024	

OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR BUVIKA

REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for siste revisjon : 18.12 2014

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

Bestemmelsene for områdeplanen, slik de er tatt inn nedenfor, er på enkelte punkter utfyllt av retningslinjer som står i kursiv. Bestemmelsene legges til grunn i kommunens behandling av planforslag og søknader om tiltak. Retningslinjene utfyller bestemmelsene, og angir viktige hensyn og vurderingstema for saksbehandlingen.

§1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet utarbeidet av Selberg Arkitekter AS og datert 15.08.2014, sist endret 11.11.2014.

§2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til følgende formål:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse	B	1110
Offentlig tjenesteyting	o_TJ	1160
Energianlegg	o_E	1510
Grav- og urnelund	o_GU	1700
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	KBA	1800
Bolig/forretning/Kontor	BFK	1802

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Veg	V	2010
Fortau	FTA	2012
Gang - / sykkelveg	o_GS	2015
Gangveg	o_GG	2016
Annen veggrunn – tekniske anlegg	VT	2018
Annen veggrunn - grøntareal	VG	2019
Kollektivholdeplass	o_KHP	2073
Parkering	o_P	2080
Parkeringsplasser	o_P	2082

3. GRØNNSTRUKTUR

Grønnstruktur	G	3001
Turdrag	o_TU	3030
Turveg	o_TV	3031

4. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	VBV	6001
Friluftsområde i sjø og vassdrag	FSK2	6710

§3 FELLES BESTEMMELSER**§3.1 INNHOLDET I UTBYGGINGSAVTALER, JFR. § 17-2**

I forbindelse med plan- og byggetiltak hvor det forutsettes inngått utbyggingsavtale skal slik avtale være inngått før igangsettingstillatelse gis. Avtalen skal som minimum regulere ansvar, organisering og kostnader for utbygging av nødvendig teknisk infrastruktur. Kommunen kan til enhver tid pålegge utbygger å bekoste tiltak som står i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang. Dette kan være opparbeidelse av teknisk – og grønn infrastruktur samt eventuelle nødvendige geotekniske stabiliseringstiltak o.l.

Dersom tiltak involverer flere utbyggere, og man ikke gjennom en utbyggingsavtale blir enig om fordelingen av kostnader, kan kommunen stille krav om jordskifte for deling av arealverdier og/eller kostnader ved ulike felles tiltak innenfor angitt infrastrukturene som vist på plankartet, iht. Jordskifteloven §2 bokstav h, jfr. §5 andre ledd.

§3.2 INFRASTRUKTURFOND

I områder som i kommuneplanen er angitt som soner med særskilte krav til infrastruktur vil kommunen opprette egne infrastrukturfond for å finansiere særlig kostnadskrevende infrastrukturtiltak. For å muliggjøre utbygging av slike utbyggingsområder med særlig kostnadskrevende infrastrukturtiltak som rekkefølgebestemmelser vil kommunen vurdere dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene dersom utbygger inngår utbyggingsavtale med kommunen, hvor utbygger aksepterer innbetaling av et anleggsbidrag til infrastrukturfondet. Midlene på fondet øremerkes konkrete infrastrukturtiltak i samme utbyggingsområder.

Skaun kommune kan benytte midlene selv eller inngå avtale med private utbyggere eller andre for gjennomføring av tiltakene. Midler til fondet innbetales av private utbyggere i henhold til inngåtte utbyggingsavtaler, i forbindelse med planer eller dispensasjonssaker etter plan- og bygningsloven. Størrelsen på innbetalingen avtales i hvert enkelt prosjekt gjennom utbyggingsavtalen, men skal ligge innenfor plan- og bygningslovens krav til forholdsmessighet.

§3.3 SONE MED SÆRLIG KRAV TIL INFRASTRUKTUR

Ved krav til deling av arealverdier og kostnader til teknisk infrastruktur skal hensynssoner vist i arealplanen legges til grunn.

§3.3.1 Krav om deling av arealverdier og kostnader, jfr. Pbl. §12-7 nr. 13

Før det gis tillatelse til tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven §11-7 og §12-7 i angitte soner med særskilte krav til infrastruktur, må det ved skriftlig utbyggingsavtale mellom berørte parter eller ved jordskifte i henhold til jordskifteloven §2 bokstav h, jfr. §5 annet ledd, ha kommet i stand en ordning med deling av arealverdier og/eller kostnader ved ulike felles tiltak innenfor angitte infrastrukturene som vist i arealdel.

§3.4 UTOMHUSPLAN

§3.4.1 Utomhusplan for byggetiltak med plankrav, detaljregulering

Der det stilles krav til reguleringsplan, skal det sammen med søknad om tillatelse til tiltak innsendes detaljert utomhusplan for hele delfeltet. Planen skal vise avkjørsler, adkomster, parkeringsplasser, avfallsanlegg, uteoppholdsarealer, nærlekeplasser og interne stier. Møblering, forstøtningsmurer, og andre arealavgrensende tiltak skal også vises. Evt. sikring mot stup eller skrent skal gå fram av utomhusplanen. Planen skal være høydesatt og angi stigningsforhold på alle veier og høyder på uteoppholdsarealer.

§3.4.2 Utomhusplan for byggetiltak uten plankrav, detaljregulering

For tiltak i delfelt der det ikke stilles krav til detaljregulering skal det sammen med søknad om tiltak innsendes detaljert utomhusplan med tomtedeling. Utomhusplanen skal ha samme detaljeringsnivå som 3.3.1. Det skal utarbeides volumstudier, og sol- og skyggestudier for hele feltet.

§3.5 VEG, VANN OG AVLØP

Tekniske planer vedrørende kommunale anlegg for veg, vann- og avløp skal være godkjent av Skaun kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

§3.6 AVFALLSHÅNDTERING

Avfallsløsning skal dokumenteres og godkjennes av Skaun kommune før rammetillatelse.

§3.7 STØY, STØV OG FORURENSNING

I forbindelse med detaljplaner skal det følge støyberegninger i henhold til Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012. Eventuelle krav om tiltak som fremgår av støyberegningene skal sikres gjennom bestemmelser til planene.

Dersom ikke grenseverdiene i tabell 3 i T1442/2012 ikke overholdes skal det så tidlig som mulig i planprosessen foretas en støyfaglig utredning av tiltaket.

§3.8 GEOTEKNIKK

All detaljplanlegging, anlegg og terrenginngrep skal underlegges geoteknisk vurdering eller prosjektering før tiltaket kan godkjennes iverksatt. Skredsjikkerhet og bebyggbarhet skal dokumenteres i forbindelse med detaljregulering.

§3.9 FLOMVEIER

Naturlig flomveier skal kartlegges og i størst mulig grad bevares. Der det er behov skal det avsettes areal for nye flomveier.

Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås.

4 PLANKRAV

§4.1 KRAV OM REGULERINGSPLAN

Større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn krever reguleringsplan.

Innenfor følgende delområder og veglenker skal det utarbeides detaljreguleringsplan:

- Boligfeltene BFK4, B7-B8 (Saltnessand)
- Veg f_V1
- Boligfelt B12
- Område for kombinert bebyggelse og anlegg 1
- Skole- og idrettsområde, o_TJ1, o_TJ2 og o_TJ3

I eksisterende boligområder der tiltak omfatter en fortetting med 3 boenheter eller mindre unntas krav til reguleringsplan.

§4.2 DELFELT SOM ER UNNTATT REGULERINGSPLANKRAV

Innenfor følgende delområder i sentrumskjernen stilles det *ikke* krav til detaljreguleringsplan:

a) Felt for kombinert bolig, forretning og kontor, BFK2, BFK3 og BFK5.

Det stilles imidlertid krav om at det utarbeides utomhusplan med tomtedeling jamført § 3.3.2.

Det skal også gjennomføres en ROS-analyse for nevnte delfelt.

§4.3 DETALJREGULERINGER SOM FORTSATT GJELDER FORAN OMRÅDEPLANEN

- Saltneset i Buvika 09/20 (201009)
- Reguleringsplan for 10/30 (r200903)
- Detaljregulering gamle Prix Tomt (r200801)
- Bebyggelsesplan for Saltnes Park (r200606)
- Buvika, reguleringsendring gnr. 8. bnr. 20 (r200601)
- Reguleringsplan for Saltnessand (201101) eksklusivt de deler av veiplanen for vei 11 datert 08.04.14 som overlapper reguleringsplanen for Saltnessand

§5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§5.1 GENERELLE BESTEMMELSER

§5.1.1 Sentrum og sentrumsområder

Områdeplanen skiller på to hovedområder:

- sentrum
- sentrumsområder

Avgrensningen av disse to arealene framgår på plankartet.

§5.1.2 Plassering av bebyggelse – byggegrenser og byggelinjer

All bebyggelse skal plasseres i henhold til byggelinjer og byggegrenser som vist på plankart.

Dersom annet ikke er angitt, skal byggegrensen fra fylkesveg være 12 meter målt fra senterlinje veg.

Dersom ikke annet er angitt skal byggegrensen for kommunal og felles veg være 10 meter målt fra senterlinje. Unntaket er Pundslibakken (o_V4) der byggegrense skal være 12 meter målt fra senterlinje veg.

§5.1.3 Grad av utnytting

Areal under terreng skal ikke regnes med i grad av utnytting

§5.1.4 Krav til uteoppholdsareal

Det stilles krav til minste uteoppholdsareal tilsvarende 30 % av BRA ved arealutvidelse av detaljplan. Dette kravet gjelder for områder for boligbebyggelse og kombinasjonsområder med innslag av boliger. Areal på tak kan inngå i uteromsregnskapet.

§5.1.5 Alternativ energikilde

Ny bebyggelse skal være tilrettelagt og forberedt for alternativ energikilde.

§5.1.6 Parkeringskrav

Parkeringsbehovet skal sikres i henhold til parkeringskrav gitt i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel.

§5.1.7 Arealbruk som tillates i kombinerte formål

Kombinert formål bolig/forretning/kontor (1802)

For delfelt BFK1-5 med formål kombinert bolig, forretning og kontor kan det også etableres tjenesteytende virksomheter som har salg som en del av virksomheten. Dette gjelder blant annet bevertning (café, restaurant), frisør o.l. Bensinstasjon tillates også videreført innenfor formålet.

Kombinert bebyggelse og anlegg (1800)

For formålet kombinert bebyggelse og anlegg tillates underformålene:

- Boligbebyggelse
- Forretninger
- Tjenesteyting
- Næringsbebyggelse som kontor, bevertning, hotell

§5.1.8 Andel forretning/tjenesteyting/næring i kombinerte formål

For alle utbyggingsprosjekter i områdene for blandet bebyggelse skal minimum 40% av totalt BRA etableres som forretning/tjenesteyting/næringsbebyggelse.

Av første etasje skal min. 30% av arealene tilrettelegges for kontorer og forretninger med de tekniske krav som følger av dette.

§5.1.9 Høyder

I første etasje skal det legges inn en minimumshøyde 4,5 m. i reguleringsformål som omfatter blandet formål kombinert bebyggelse og anleggsformål, forretning, tjenesteyting og næringsvirksomhet. Ytterligere økning i etasjeskille kan vurderes ved detaljregulering.

§5.2 SENTRUM

§5.2.1 Boligbebyggelse – sentrum, B1-B9

Grad av utnyttning

Områder for boligbebyggelse har krav til utnyttelse på 4-6 boliger per daa innenfor sentrum, med unntak av boligfelt B7 og B8 der krav til utnyttelse er 2-4 boliger per daa.

Høyde

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige 15 meter fra ferdig planert terreng. Nødvendige tekniske installasjoner som heishus og overdekket trapperom kan tillates plassert over gesims når disse er utformet helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

Adkomst

Områder for boligbebyggelse delfelt B7 og B8 skal i prinsippet ha adkomst som vist med piler på plankart. Detaljert plassering og antall adkomster skal vurderes i detaljregulering.

For eksisterende boliger opprettholdes adkomstforhold.

§5.2.2 Kombinert formål bolig/forretninger/kontor (BFK1-5)

Innenfor delfelt BFK1-5 med formål kombinert bolig, forretning og kontor kan det også etableres tjenesteytende virksomheter som har salg som en del av virksomheten. Dette gjelder blant annet bevertning (café, restaurant), frisør o.l. Bensinstasjon tillates også videreført innenfor formålet.

For alle utbyggingsprosjekter i delfeltene for blandet bebyggelse bolig/forretninger/kontor skal minimum 40% av totalt BRA etableres som forretning/kontor/tjenesteytende virksomheter.

Av første etasje skal min. 30% av arealene tilrettelegges for kontorer og forretninger med de tekniske krav som følger av dette.

Grad av utnyttning

Område for kombinerte formål bolig og forretning har krav til:

- minimum utnyttelse på 70 % BRA
- maksimum 100 % BRA

Areal under terreng skal ikke regnes med i grad av utnyttning.

Høyder

Bebyggelsens gesimshøyde skal være maksimum 18 meter fra ferdig planert terreng. Nødvendige tekniske installasjoner som heishus og overdekket trapperom kan tillates plassert over gesims når disse er utformet helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

I første etasje skal det legges inn en minimumshøyde 4,5 m. i reguleringsformål som omfatter blandet formål kombinert bebyggelse og anleggsformål, forretning, tjenesteyting og næringsvirksomhet. Ytterligere økning i etasjeskille kan vurderes ved detaljregulering.

Adkomst

For delfelt BFK1 og BFK2 tillates adkomst fra fylkesveg 801.

For delfelt BFK3, BFK4 og BFK5 tillates adkomst fra kommunal veg (o_V1, øst for rundkjøring – og o_V3) og felles veg (f_V1).

§5.2.3 Kombinert bebyggelse og anlegg (KBA)

For formålet kombinert bebyggelse og anlegg tillates underformålene:

- Boligbebyggelse
- Forretninger
- Tjenesteyting

- Næringsbebyggelse som kontor, bevertning, hotell

For alle utbyggingsprosjekter i områdene for blandet bebyggelse skal minimum 40% av totalt BRA etableres som forretning/tjenesteyting/næringsbebyggelse.

Grad av utnyttning

Område for kombinert bebyggelse og anlegg (KBA) skal ha:

- minimum utnyttelse på 70 % BRA
- maksimum 100 % BRA

Areal under terreng skal ikke regnes med i grad av utnyttning.

Høyder

Bebyggelsens gesimshøyde skal maksimum 18 meter fra ferdig planert terreng. Nødvendige tekniske installasjoner som heishus og overdekket trapperom kan tillates plassert over gesims når disse er utformet helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

Adkomst

Adkomst til felt for kombinert bebyggelse og anlegg 1 tillates fra fylkesveg og kommunal veg (o_V1).

§5.2.4 Offentlig tjenesteyting**Grad av utnyttning**

Områdene for offentlig tjenesteyting har krav til utnyttelse på maksimum 40 % BYA.

Areal under terreng skal ikke regnes med i grad av utnyttning.

Høyder

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige 15 meter fra ferdig planert terreng. Nødvendige tekniske installasjoner som heishus og overdekket trapperom kan tillates plassert over gesims når disse er utformet helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

Adkomst

Områder for tjenesteyting o_TJ1 skal i prinsippet ha adkomst som vist med piler på plankart.

For område o_TJ2 og o_TJ3 tillates adkomst fra o_V1.

§5.3 SENTRUMSOMRÅDER**§5.3.1 Boligbebyggelse - sentrumsområder****Grad av utnyttning**

Områder for boligbebyggelse har krav til utnyttelse på 2-4 boliger per daa innenfor sentrumsområdet.

Høyder

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige 15 meter fra ferdig planert terreng. Nødvendige tekniske installasjoner som heishus og overdekket trapperom kan tillates plassert over gesims når disse er utformet helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

Adkomst

Områder for boligbebyggelse delfelt B12 skal i prinsippet ha adkomst som vist med piler på plankart.

For eksisterende boliger opprettholdes adkomstforhold.

§5.3.2 Grav- og urnelund

Område o_GU1 er offentlig og skal benyttes til kirke og grav- og urnelund.

Ved detaljregulering i områdene nært opp til kirken skal det tas hensyn til denne.

§6 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**§6.1 VEG**

Vegene, o_V1 - o_V6 skal være offentlig. Vegene, f_V1 - f_V2 skal være felles. Veiarealet skal opparbeides med den inndeling i kjøre- og gangareal som er vist på plankartet.

§6.2 GANG- OG SYKKELVEG

Gang- og sykkelveg, o_GS skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet.

§6.3 GANGVEG

Gangveg (o_GG1) skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet.

§6.4 FORTAU

Fortau skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet.

§6.5 KOLLEKTIVHOLDEPLASS

Kollektivholdeplass o_KHP skal være offentlig og skal opparbeides som vist på plankartet.

§6.6 PARKERING

Områder for parkering, o_P, angitt på plankartet skal være offentlig.

§7 GRØNNSTRUKTUR**§7.1 GRØNNSTRUKTUR**

Alle arealer innenfor formål grønnstruktur, G1-G23, er åpent tilgjengelig for allmennheten. Det tillates opparbeidelse av gangstier og øvrige anlegg for rekreasjon og opphold i grønnstrukturen.

Felt G1 og G2 er et statlig sikret friluftsområde og offentlig.

§7.2 TURDRAG

Område o_TU1 er offentlig og skal benyttes som turdrag. Det tillates ikke oppføring av bebyggelse, stengsler eller bruk som reduserer allmennhetens fremkommelighet. I turdragene kan det opparbeides gangstier og øvrige anlegg for rekreasjon og opphold.

§7.3 TURVEG

Det skal opparbeides turveg i grønnstruktur på østsiden av Vigda og langs strandsonen nordøst i planområdet. Turvegen skal gis en enkel opparbeidelse i tråd med områdets funksjon og karakter.

§8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§8.1 GRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

Formålet gjelder for Buvikbukta, VBV3, og utløpet til Vigda, VBV2. Alle tiltak i området skal skje i samråd med Fylkesmannens Miljøvernavdeling.

§8.2 FRILUFTSOMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG

Område, FSK1-3 benyttes som friluftsområde i sjø og vassdrag og vær tilgjengelig for allmenheten.

§9 HENSYNSSONER

§9.1 SIKRINGSSONE – FRISIKTSSONE MOT VEG

Frisiktsoner er vist som hensynssoner på plankartet. I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende plan. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt.

§9.2 BEVARING KULTURMILJØ

For Buvik kirke er det på plankartet vist hensynssone bevaring kulturmiljø (570).

§9.3 VIDEREFØRING AV REGULERINGSPLAN

For områder der gjeldende detaljreguleringsplaner skal videreføres er det etablert hensynssone, jf. § 11-8 f) i PBL. Dette omfatter følgende gjeldende detaljreguleringer:

- Saltneset i Buvika 09/20 (201009)
- Reguleringsplan for 10/30 (r200903)
- Detaljregulering gamle Prix Tomt (r200801)
- Bebyggelsesplan for Saltnes Park (r200606)
- Buvika, reguleringsendring gnr. 8. bnr. 20 (r200601)
- Reguleringsplan for Saltnessand (201101) eksklusivt de deler av veiplanen for vei 11 datert 08.04.14 som overlapper reguleringsplanen for Saltnessand

§9.4 BEVARING NATURMILJØ

Hensynssone for bevaring naturmiljø (560) er vist på plankartet i deler av strandsone og sjøområder.

9.5 STØY

Hensynssone for støy tilsvarende Statens vegvesens støyvarselkart med prognose fram til 2030 er vist på plankartet.

§10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG ANDRE VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

Rekkefølgekravene skal sikre at ny utbygging ikke kan gjennomføres før nødvendig sosial og teknisk infrastruktur er tilstede.

§10.1 GENERELT

§10.1.1 Skole- og barnehagekapasitet

Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet skal være dokumentert før rammetillatelse for tiltak med flere enn 8 boliger kan gis.

§10.1.2 Tekniske infrastruktur

Alle kommunale teknisk infrastruktur som har direkte betydning for tiltaket, og som inngår i planen skal være ferdig opparbeidet før ny bebyggelse kan gis midlertidig brukstillatelse.

§10.1.3 Uterom

Ny bebyggelse kan ikke gis ferdigattest før tilhørende uteareal er ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Før det gis brukstillatelse for boligene i det enkelte felt, skal utearealer være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

§10.2 OPPARBEIDELSE AV VEG o_V1, DELSTREKNING ØST

Delstrekning av veg o_V1, østover fra rundkjøring i sentrumskjernen, med tilhørende annen veggrunn – grøntareal, parkering, fortau (o_FTA9) og gang- og sykkelfelt (o_GS8) skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis midlertidig brukstillatelse innenfor felt B7, B8, o_TJ2 og o_TJ3.

§10.3 OPPARBEIDELSE AV GANGVEG, o_GG1, OG GANG- OG SYKKELVEG o_GS5

Gangveg o_GG1 og gang- og sykkelveg o_GS5 skal være opparbeidet før bebyggelse innen B7 og B8 gis midlertidig brukstillatelse.

§10.4 OPPARBEIDELSE AV FORTAU

Fortau, o_FTA1, skal være opparbeidet før bebyggelse innen BFK1 og andre naturlig tilhørende delfelt, gis midlertidig brukstillatelse.

Fortau, o_FTA2, skal være opparbeidet før bebyggelse innen naturlig tilhørende delfelt gis midlertidig brukstillatelse.

Fortau, o_FTA4, skal være opparbeidet før bebyggelse innen delfelt KBA og andre naturlig tilhørende delfelt gis midlertidig brukstillatelse.

Fortau, o_FTA6 skal være opparbeidet før bebyggelse innen BFK3, og andre naturlig tilhørende delfelt, gis midlertidig brukstillatelse.

Fortau, o_FT7 skal være opparbeidet før bebyggelse innen BFK4, BFK5 og andre naturlig tilhørende delfelt, gis midlertidig brukstillatelse.

Fortau_FT8, o_FTA9 og o_FTA10 skal være opparbeidet før bebyggelse innen BFK5 og andre naturlig tilhørende delfelt gis midlertidig brukstillatelse.

§10.5 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Tekniske planer for riks og fylkesveier skal godkjennes av Statens vegvesen som vegforvalter.

Tekniske planer vedrørende kommunale anlegg for veg, vann og avløp skal være godkjent av Skaun kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

Nødvendige kommunale tekniske anlegg og infrastruktur som V/A, renovasjon, e.l. skal være etablert i samsvar med plan godkjent av Skaun kommune før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse kan gis innen det enkelte feltet.

§10.6 STØYTILTAK

Alle bygninger, anlegg og tiltak innenfor planområdet, inklusive anleggsarbeider, skal tilfredsstillende anbefalte retningslinjer T-1520 og T-1442/2012.

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

§10.7 DELOMRÅDE BFK4 og f_V1

Før tiltak igangsettes på BFK4 skal det utarbeides en detaljreguleringsplan. Eksisterende bebyggelse skal opprettholdes inntil ny plan vedtas. Dersom eksisterende bebyggelse brenner, kan oppføring av tilsvarende bebyggelse tillates innenfor området.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Sandavegen 33
7350 BUVIKA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Kvalvik

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre