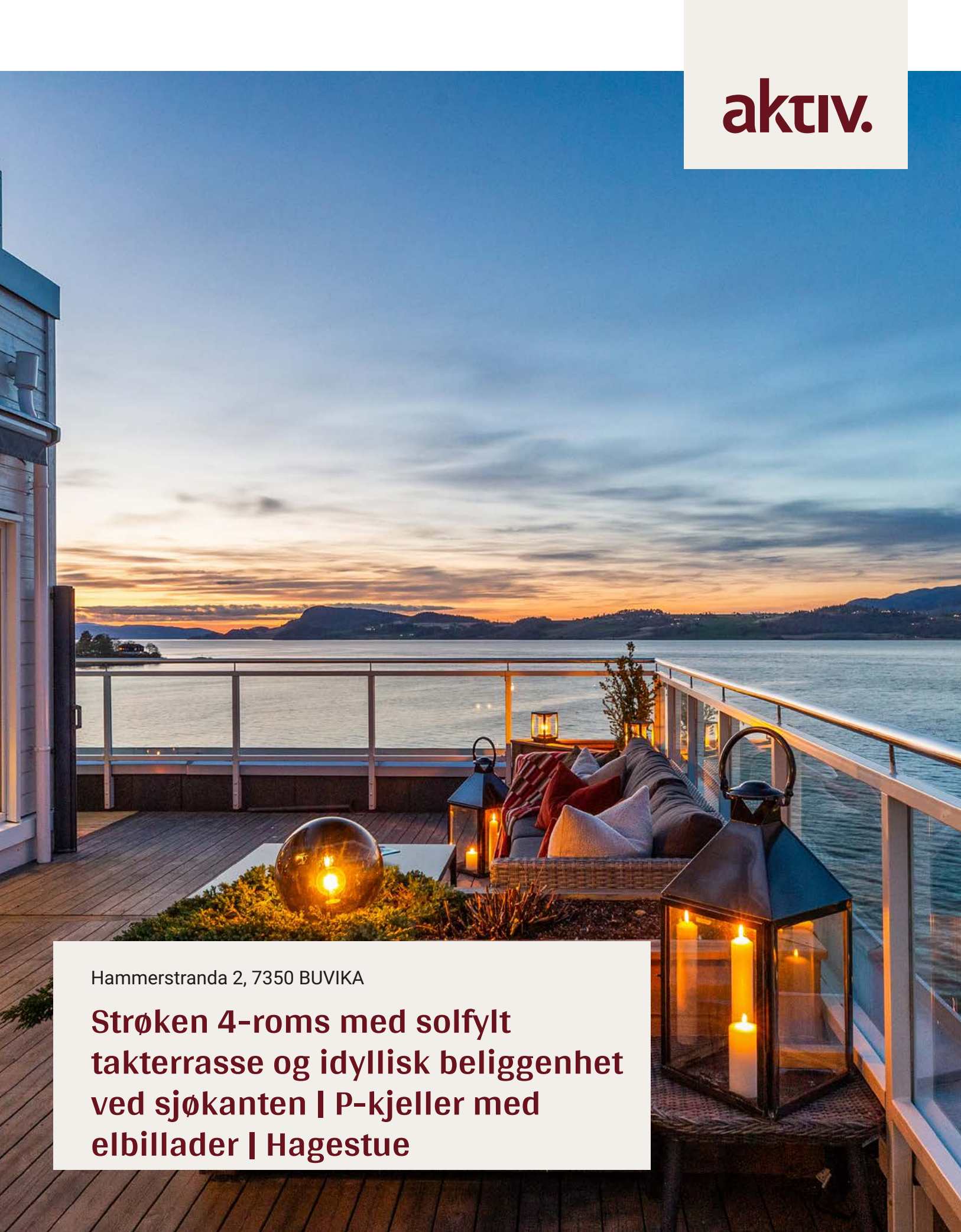




aktiv.

Hammerstranda 2, 7350 BUVIKA

**Strøken 4-roms med solfylt
takterrasse og idyllisk beliggenhet
ved sjøkanten | P-kjeller med
elbillader | Hagestue**



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 470 000,-
Fellesgjeld: Kr 49 159,-
Omkostn.: Kr 214 320,-
Total ink omk.: Kr 8 733 479,-
Felleskostn.: Kr 5 579,- pr mnd.
Selger: Ann Johanne Edvardsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2016
BRA-i/BRA Total 131/149 kvm
Tomtstr.: 2669.2 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 2, bnr. 131
Gnr. 2, bnr. 86
Snr. 27
Oppdragsnr.: 1710250068

Velkommen til Hammerstranda 2!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Kvalvik har gleden av å presentere Hammerstranda 2 - en stor, lekker 4-roms selveier i 4. etasje.

Eiendommens beliggenhet i første rekke ved sjøkanten er særdeles attraktiv, og leilighetens høye beliggenhet sikrer optimale solforhold og ikke minst nydelig sjøutsikt. Solen kommer til sin rett på en dels innglasset takterrasse på ca. 52 kvm, og utsikten kan nytes til det fulle både ute og inne.

Verdt å merke seg:

- Påkostet leilighet på ca. 131 kvm
- Garasjeplass med elbillader
- Solrike uteplasser med sol fra morgengry til solnedgang midtsommers
- Hagestue på terrassen
- Tre soverom, tre bad og ett vaskerom
- Vannbåren varme
- Heis i bygget
- Bod i kjeller
- Kort vei til busstopp med hyppige bussavganger til Trondheim/Orkanger
- Ca. 20 min til Trondheim



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	50
Egenerklæring	53
Plantegning	57
Tilstandsrapport	58
Energiattest	78
Vedtekter - Sameiet Buvik Fellesareal	79
Vedtekter - Sameiet Buvik Brygge II	85
Husordensregler	93
Regnskap 2023 - Sameiet Buvik Brygge II	95
Regnskap 2023 - Sameiet Buvik Fellesarealer	103
Byggetegninger	109
Seksjoneringstegninger	112
Ferdigattest	123
Situasjonskart	125
Reguleringskart	127
Reguleringsbestemmelser	128
Budskjema	139

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 131 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 13 m²

BRA totalt: 149 m²

TBA: 38 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-e: 5 m² - Bod.

4. etasje:

BRA-i: 131 m² - Entré, 3 bad, kjøkken, vaskerom/ teknisk-rom, stue, 3 soverom, garderoberom.

BRA-b: 13 m² - Innglasset balkong.

TBA fordelt på etasje

4. etasje:

38 m² - Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod i kjeller er tidligere målt/ avrundet til ca. 5 m² og medtatt som BRA -E. Innglasset balkong er målt/ avrundet til ca. 13 m² og medtatt som BRA -B. Det ene soverommet har garderobeløsning i tilknytning til rommet. Takstmann har valgt å definere dette som P-rom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2669.2 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en særdeles attraktiv beliggenhet, i første rekke mot sjøen og med herlige tur- og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren. Langs sjøen er det en flott promenade, og fellesområdene er parkmessig opparbeidet med store plenarealer,

frodige prydbusker og stemningfull utebelysning.

Misunnelsesverdig utsikt over Gaulosen kan nytes både inne og ute, og på en nordvendt terrasse på ca. 52 kvm kommer også de gode solforholdene til sin rett. Her er det utmerket plass til grill og utemøblement på dekket av tre, og rekkverket har store glassflater som ivaretar utsikten på beste måte. En bred, motorisert markise og fin utebelysning er montert på husveggen, og i hjørnet av terrassen er det etablert blomsterkasser.

I 2021/2022 ble ca. 13 kvm av terrassen innglasset. Dette sørger for at man kan nyte livet utendørs selv i litt ruskete vær eller på kjøligere sommerkvelder. Den innglassede delen har mykt vegg-til-vegg teppe på gulvet og innlagt strøm, og det er montert screens for effektiv solskjerming på ekstra solrike dager

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig, sjønært og barnevennlig boligområde i Buvika i Skaun kommune. Fra eiendommen er det kort vei til bussholdeplass med skolebussordning til Buvik barneskole og Skaun ungdomsskole. Det er også barnehage i nærområdet. Barneskolen har Skaunhallen vegg-i-vegg, og i hallen avholdes det ulike arrangementer gjennom året - alt fra dansegalla til ølfestival.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Det er kort vei til fotballbane, kunstgressbane og lekeplass, samt Maxgym treningssenter med åpningstider fra 6-23 alle dager. Fra boligen er det kort vei til gode tur- og rekreasjonsområder. Snaue 3 km fra eiendommen kan du følge den fine strandpromenaden langs fjorden og det er kort vei til lakseelva Vigda. Nydammen er et populært badevann, mens Djupsjøen har svært gode fiskeforhold. I tillegg må Øysand Camping nevnes.

Coop Extra og Kiwi er nærmeste dagligvare. I Buvika finner man frisør, interiørbutikk og take-away. Det er kort kjørevei til Børsa med legekonto og apotek. Skulle du ønske en shoppingtur tar det ca. 13 min til Melhus, ca. ett kvarter til City Syd på Tiller, ca. 18 min til Amfi på Orkanger og ca. 25 min med bil til Trondheim sentrum.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i Buvika består av buss og nærmeste holdeplass er Havenget som ligger ca. 220 meter fra boligen. Buss 310 fra Buvikkrysset E39 og buss 410 fra Havenget har hyppige avganger til og fra Trondheim sentrum i rushtiden. E39 har også sørget for enklere adkomst til tettstedet og de øvrige deler av kommunen. Buvik IL har tilbud innen ski og fotball.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte: Lavblokk er oppført i 5. etasjer over kjeller/ parkering. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre, kledd med fasadeplater og trepanel. Taket er tilnærmet flatt, tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 3-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært. Oppgradering kraner/ dusj. Arbeid utført av Bademiljø Solligård AS.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Nei.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Oppgradering sprinkleranlegg-oppgradering varmepumper i trappeoppgang- garasjeareal. Arbeid utført av Harald VVS.

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

Svar: Ja.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja. Ventilasjonsrens 2024.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja. Montert des 2024 (Ikke tatt i bruk pr dags dato)

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Lagt nytt dekke på nedside(langside mot sjø), grunnet bl.a høydetilpassning verandadør.

Innhold

ENTRÉ

Leiligheten ligger i fjerde etasje, og har adkomst via felles oppgang med heis, og via en hyggelig, overbygd svalgang med plass til utemøblement. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en pen entré på ca. 8 kvm med lysmalte vegger, downlights i himlingen og fliser på gulv med gulvvarme. Yttertøy, sko og utstyr ryddes enkelt bort i en stor, plassbygd skyvedørgarderobe med speilfronter.

KJØKKEN

Kjøkkenet har et stilfullt og moderne design med gode benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen fra 2018 har hvite, glatte fronter, takhøye skap og hvit benkeplate med underlimt, sort kum. Veggene over benken beskyttes av mørke plater i marmor-look som står godt til resten av interiøret.

Hvitevarene er oppgraderte, og består av en oppvaskmaskin med selvdosering fra Miele og et side-by-side kjøleskap fra Samsung, samt integrert kaffemaskin, stekeovn og en koketopp med innebygget ventilator.

STUE

Stuen, spisestuen og kjøkkenet ligger i åpen løsning, og sammen danner de et fantastisk allrom på nesten 60 kvm. Veggene er malt opp i en varm fargetone som gir lun atmosfære, og på to vegger er det montert mørkbeisete spiler i fin kontrast. Rommet har downlights i himlingen og tidsmessig laminat på gulvet, og den åpne planløsningen byr på utmerket møbleringsfrihet.

Store vindusflater på to sider gir rikelig med naturlig lys og lar samtidig den vakre sjøutsikten bli en del av rommet. Fra allrommet er det to utganger til den store, solrike terrassen hvor de idylliske omgivelsene kan få enhver til å senke skuldrene.

BAD

Leiligheten inneholder tre bad og et vaskerom/teknisk rom. Alle badene har hvite fliser på veggene, downlights i himlingen og sandfargede fliser på gulv med gulvvarme. Både servantarmaturer og dusjgarnityr er fornyet i 2022 på alle badene.

Det største badet er på ca. 7 kvm, og ligger i suite-løsning med hovedsoverrommet. Baderomsinnredningen har hvite fronter og består av en heldekkende servant på en skapseksjon, et høyskap og et speil med integrert belysning. I tillegg til et vegghengt toalett har badet et dusjhjørne med regnfallsdusj og innfellbare glassdører.

BAD 2

Tvers overfor soverommet ved entreen er det et bad på ca. 6,5 kvm. Her er det et høyskap med speilfront, og resten av baderomsinnredningen består av en hvit skapseksjon med heldekkende servant. Over er det et speil med integrert belysning, og badet er videre utstyrt med vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og et

dusjhjørne med regnfallsdusj og innfellbare glassdører.

BAD 3

Rett ved kjøkkenet er det et bad på ca. 3,5 kvm – perfekt for travle hverdager og ved større selskapeligheter. Badet er arealeffektivt, og har både vegghengt toalett, dusjnisje og en enkel servant.

VASKEROM/TEKNISK ROM

Vegg-i-vegg med det minste badet er det et praktisk rom på ca. 3,5 kvm med lysmalte vegger, downlights i himlingen og sandfargede fliser på gulv med gulvvarme og sluk. Rommet er utstyrt med en skyllekum og opplegg for vaskemaskin, og på vegghengte hyller det god plass til vaskemidler og annet utstyr.

SOVEROM OG GARDEROBE

Det er tre gode soverom i leiligheten – ett på ca. 14,5 kvm, ett på ca. 7,5 kvm og ett på ca. 8,5 kvm. Rommene er holdt i duse fargetoner som står godt til de gylne laminatgulvene, og hvert rom har store vindusflater som sørger for rikt, naturlig lysinnslipp. Det største soverommet ligger i suite-løsning med walk-in closet og eget bad, og rommet er utstyrt med en luft-til-luft varmepumpe. Det er skyvedørsgarderober i entreen, og leiligheten har for øvrig lagringsplass 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:

ETASJESKILLE OG GULV PÅ GRUNN

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på etasjen på mellom 10 og 20 mm. Dette er fortrinnsvis fra stue mot gang/ bad. Det ble likevel ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Det gjøres oppmerksom på at følgende møbler ikke medfølger handelen:

- Krystallkrone i vinterhage.
- Krystallkrone over spisebordet.
- Kjøleskapet.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

- Ca. 13 kvm av terrassen er innglasset
- Nytt laminatgulv i oppholdsrommene
- Montert spilevegger og malt opp stue/kjøkken
- Montert Tenderflame peis på vegg i stuen
- Hvitevarer på kjøkkenet er oppgradert
- Oppgradert armatur og dusjgarnityr på alle bad
- Montert plisségardiner fra Markisemannen på soverom/kontor
- Satt inn glassdør til soverom/kontor
- Malt opp veggene på soverom/kontor
- Montert motorisert markise på terrassen 2022
- Etablert screens på svalgang ved inngangen i 2023
- Etablert blomsterkasser på terrassen
- Montert elbillader på garasjeplassen

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med Svorka.

Parkering

Det medfølger én p-plass med elbillader i felles garasjekjeller. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer

SP0005557956

Diverse

AREAL

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.

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.

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.

ERVERVSBEGRENSNING

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med sentralvarme til radiatorer, samt gulvvarme på badene og luft-til-luft varmepumpe på ett soverom.

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 8 470 000

Kommunale avgifter

Kr 20 519

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Beregnete kommunale avgiftene for 2025 er fordelt som følger:

Vann abonnement bolig: kr 4 619

Vann variabel del stipulert: kr 4 643

Kloakk abonnement bolig: kr 5 428

Kloakk variabel del stipulert: kr 5 829

Eiendomsskatt, bolig og fritid: kr 16 434

I tillegg betales det et årlig gebyr til Remidt for renovasjon og slam på 5 841,- fordelt på fire terminer.

Skaun kommune fakturerer kommunale avgifter og eiendomsskatt over fire terminer pr år. Det gjøres oppmerksom på at avgifter kan variere avhengig av bruk og at de kommunale avgiftene som er oppgitt er et beregnet årsbeløp for 2025.

Eiendomsskatt

Kr 16 434

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 2 311 362

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 9 245 449

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

131/2386

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer blant annet renter og avdrag på felles lån, elektroniske fellesavtaler, vaktmestertjenester, renholdstjenester, felles bygningsforsikring, strøm i fellesareal, felleskostnader til realsameie, diverse drift og vedlikehold.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Renter: kr 377
- Eierbrøk: kr 4 034
- Lik fordeling: kr 486
- Avdrag: kr 194
- Elektroniske fellesavtaler: kr 488

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 579

Andel Fellesgjeld

Kr 49 159

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

25.02.2025

Avdrag Fellesgjeld

Kr 194

Rentekost. fellesgjeld

Kr 377

Andel fellesformue

Kr 39 133

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Buvik Brygge III

Organisasjonsnummer

919747021

Om sameiet

Sameiets navn er: Sameiet Buvik Brygge III:

Sameiet omfatter eiendommen: gnr. 2, bnr. 134 i Skaun kommune.

Eiendommens adresse er: Hammerstranda 26-32 og 39-53.

Sameiet er iht. seksjonsbegjæring oppdelt i 12 seksjoner.

Seksjonene er seksjonert til boligformål.

Sameiet Buvik fellesareal:

Pliktig medlemskap i sameiet Buvik fellesareal.

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 2, bnr. 86 i Skaun kommune.

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

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

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

Gnr 2 bnr 130 seksjonene 1-19 Sameiet Buvik Brygge I

Gnr 2 bnr 131 seksjonene 1-31 Sameiet Buvik Brygge II

Gnr 2 bnr 134 seksjonene 1-12 Sameiet Buvik Brygge III

Gnr. 2 bnr 132 seksjonene 1-15 Sameiet Buvik Brygge IV

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 90517319391 - Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån - 2 terminer per år.
Rentesats per 25.02.2025: 8.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 25
Saldo per 25.02.2025: 895 370
Andel av saldo: 49 159
Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.06.2037)
Flytende rente

Sikringsordning fellesgjeld

Boligselskapet er ikke med i sikringsordning.

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Økonomisk status for Sameiet Buvik Brygge II for 2023:

- Årsresultat: kr - 519 244,-
- Egenkapital: kr -657 845,-
- Disponible midler: kr 276 564,-
- Årets endring i disponible midler: kr -561 787,-

Økonomisk status for Sameiet Buvik Fellesarealer for 2023:

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

Megler har ikke mottatt opplysninger om mulig økning av felleskostnader.

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 131, seksjonsnummer 27 i Skaun kommune.

Realsameiet (eierbrøk 1/75): Gårdsnummer 2, bruksnummer 86 i Skaun kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5029/2/131/27:

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

Gjensidig rett for eiendommene

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Rett til vedlikehold av bygninger

Med flere bestemmelser

Rettigheter gjelder for senere utskilte parseller fra eiendommene

Overført fra: Knr:5029 Gnr:2 Bnr:131 Snr:26

Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.2017 - Dokumentnr: 479909 - Reseksjonering

Snr: 27

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 131/2386

Endring av tilleggsdel

15.02.2019 - Dokumentnr: 198702 - Reseksjonering

Snr: 27

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 195/2386

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Sammenslåing av seksjoner

23.04.2020 - Dokumentnr: 2368775 - Reseksjonering

Snr: 27
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 131/2386
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Deling av seksjon

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for eiendommen datert 09.09.2020.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.09.2020.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Adgang til utleie

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

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

8 470 000 (Prisantydning)

49 159 (Andel av fellesgjeld)

8 519 159 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

212 970 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

214 320 (Omkostninger totalt)
225 220 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
228 020 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 733 479 (Totalpris. inkl. omkostninger)
8 744 379 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
8 747 179 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 214 320

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14950, oppgjørsgjebyr kr 5 995, og visninger kr 2 990,- /stk. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

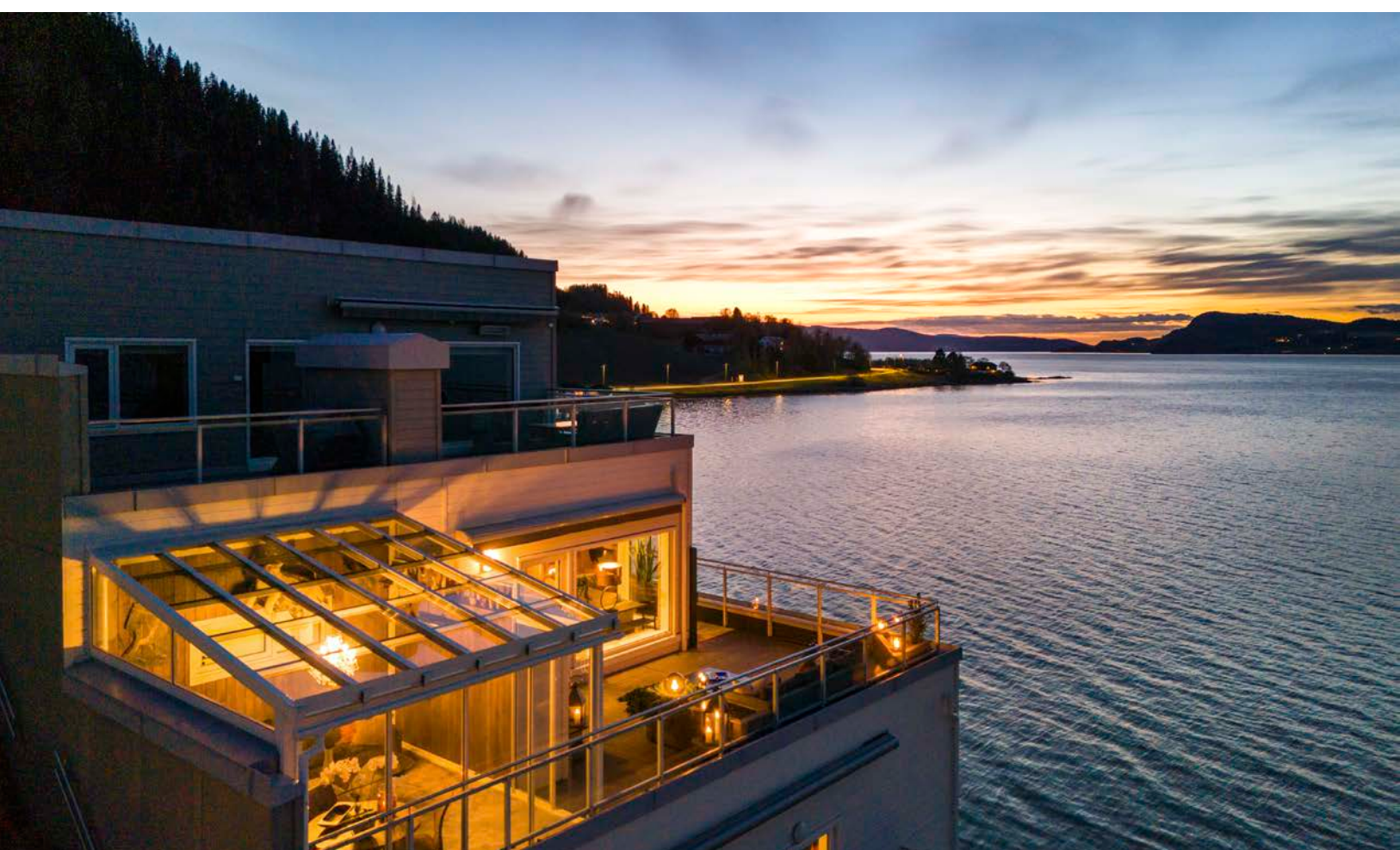
Ansvarlig megler

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

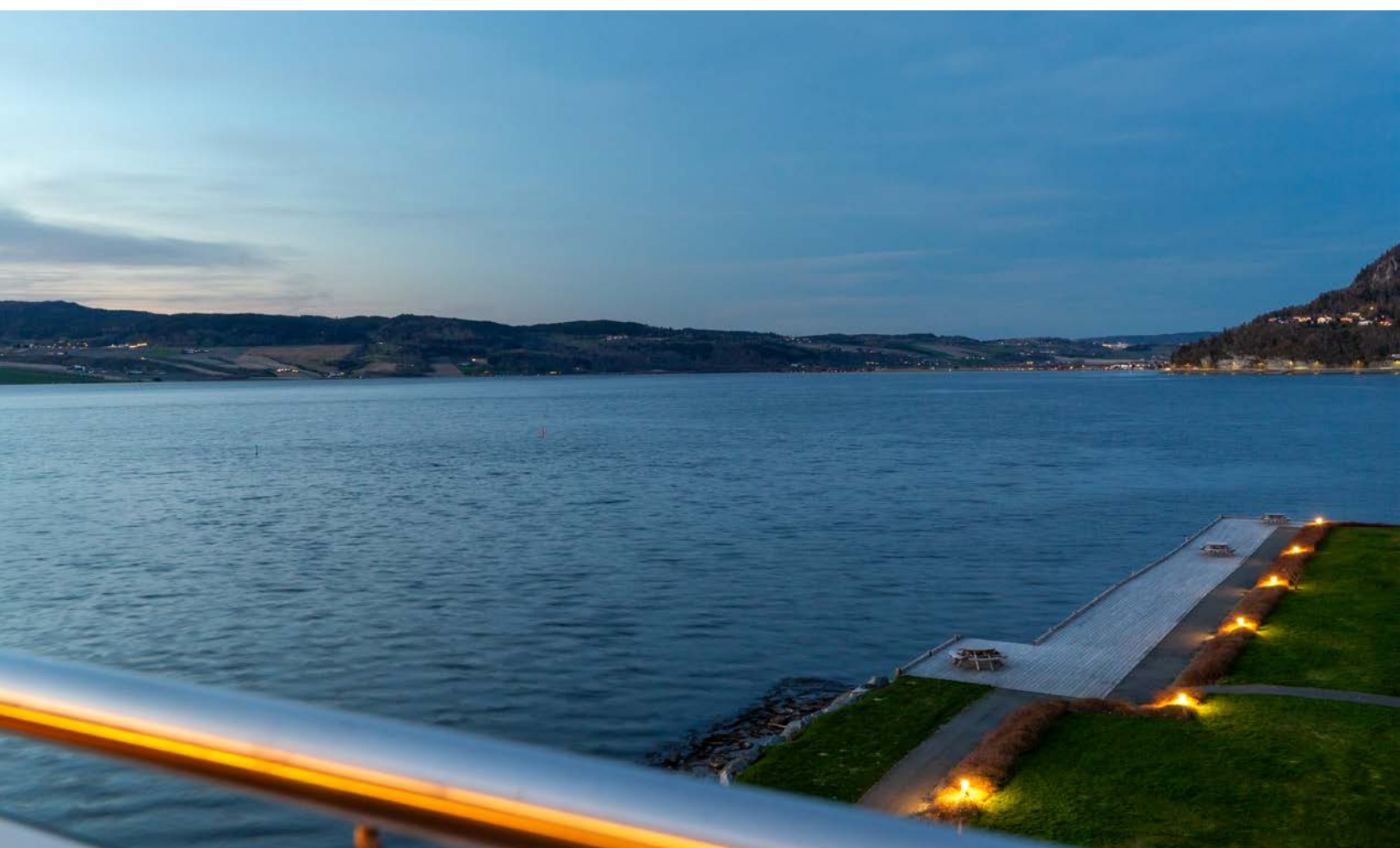
Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, Sluppenvegen 23
7037 Trondheim
Tlf: 463 00 046

Salgsoppgavedato

29.04.2025











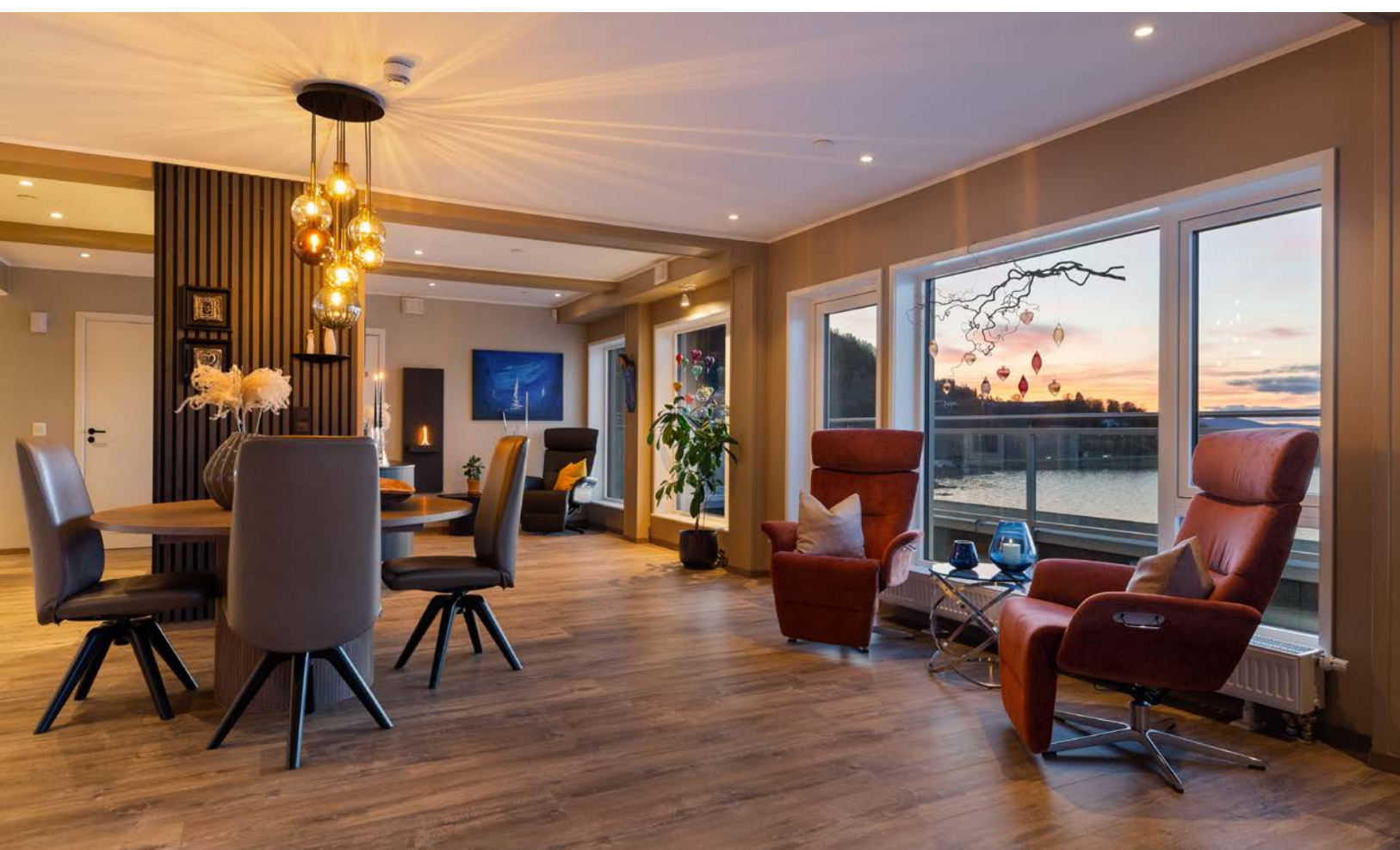






























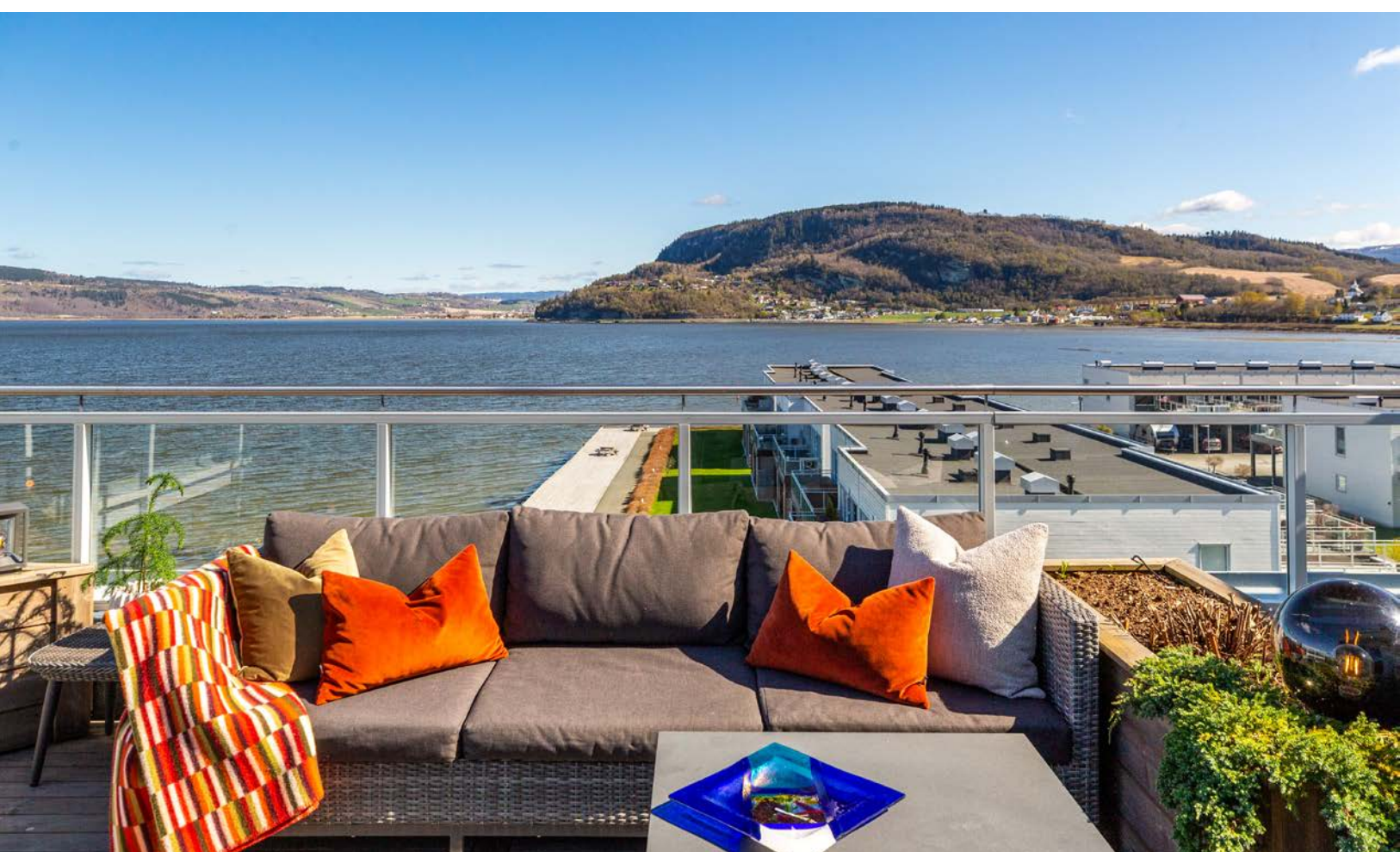


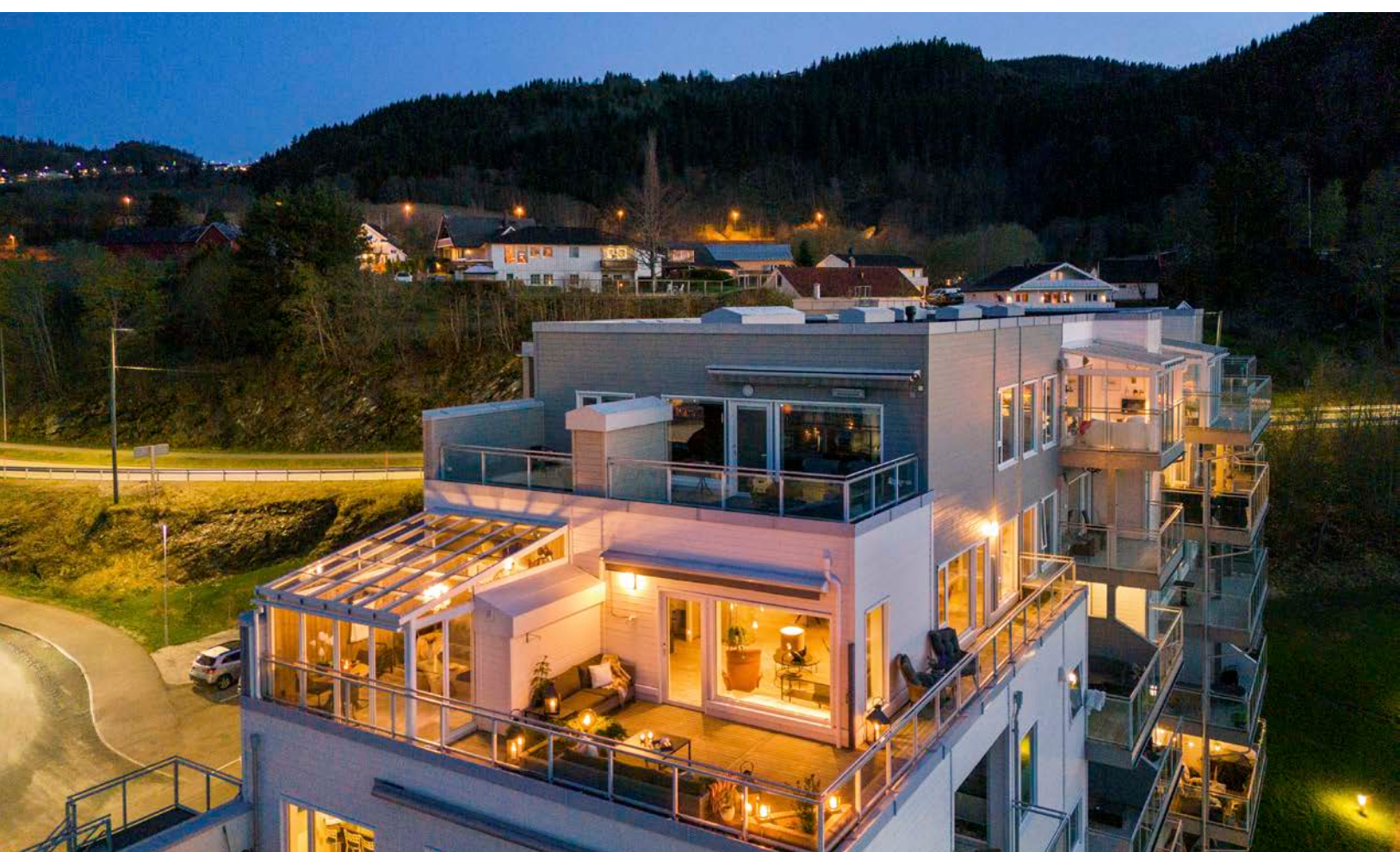














Vedlegg

Nabolagsprofil

Hammerstranda 2 - Nabolaget Buvika/Havenget - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Havenget Linje 410, 4101	3 min 0.2 km
Melhus skysstasjon Linje R60, R70	14 min 11.9 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	25 min 26.2 km
Trondheim Værnes	43 min

Skoler

Buvik skole (1-7 kl.) 449 elever, 27 klasser	22 min 1.7 km
Skaun ungdomsskole (8-10 kl.) 387 elever, 31 klasser	8 min 6.1 km
Skjetlein videregående skole 270 elever, 25 klasser	13 min 11.3 km
Melhus videregående skole 560 elever	13 min 11.6 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Buvika	17 min
--------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

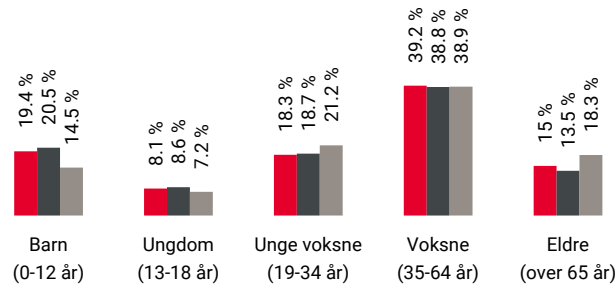
Veldig bra 76/100



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

Oterhaugen barnehage (1-5 år) 96 barn	8 min 0.6 km
Hammerdalen barnehage (1-5 år) 141 barn	13 min 1 km
Børsa barnehage (1-5 år) 105 barn	8 min 6 km

Dagligvare

Kiwi Buvika	19 min
Coop Extra Buvika Post i butikk, PostNord	19 min 1.4 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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Trafikk

Lite trafikk 90/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



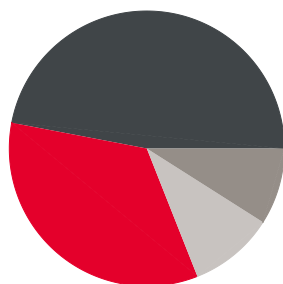
Gateparkering

Lett 89/100

Sport

	Buvik stadion	19 min
	Ballspill, fotball	1.4 km
	Skaunhallen	23 min
	Aktivitetshall	1.7 km
	Max-gym Buvika	19 min
	Fitnesspoint Børse	8 min

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Melhus Kjøpesenter

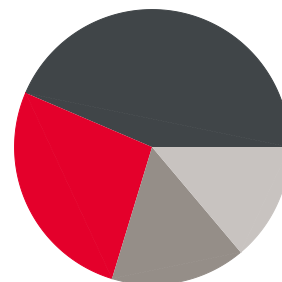
14 min



Boots apotek Buvika

19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
44% 6-12 år
16% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



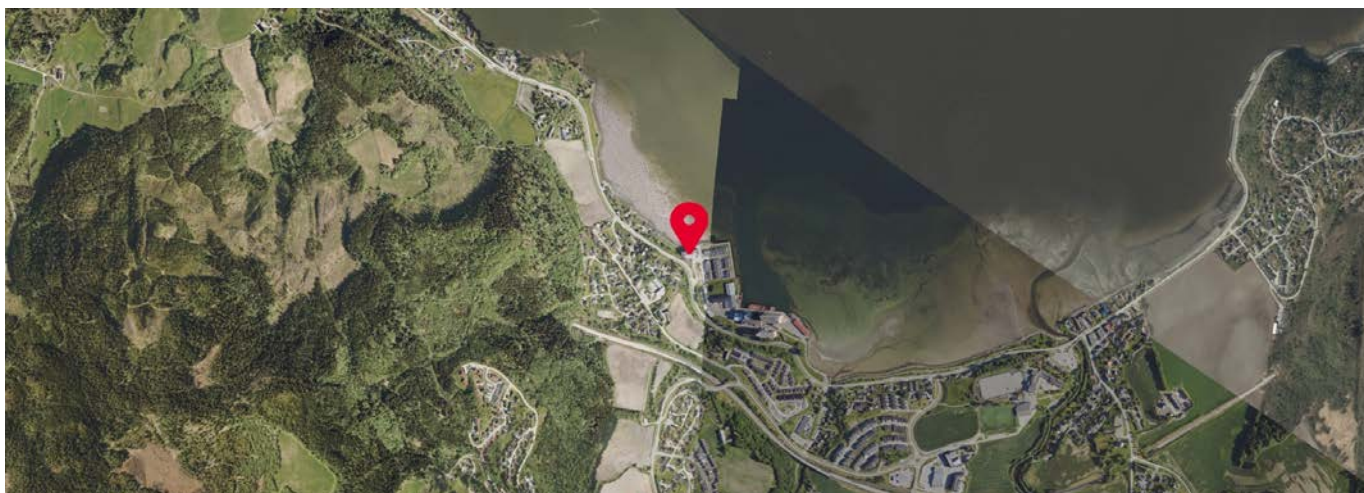
0%

43%

Buvika/Havenget
 Buvika/Ilhaugen
 Norge

Sivilstand

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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250068	
Selger 1 navn	
Ann Johanne Edvardsen	
Gateadresse	
Hammerstranda 2	
Poststed	Postnr
BUVIKA	7350
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalnr.	SP5557956

Document reference: 1710250068

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	oppgradering kraner/ dusj
Arbeid utført av	Bademiljø Solligård AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppgradering sprinkleranlegg-oppgradering varmpumper i trappeoppgang- garasjeareal
Arbeid utført av	Harald VVS

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

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ventilasjonsrens 2024
-------------	-----------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Montert des 2024 (Ikke tatt i bruk pr dags dato)
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Lagt nytt dekke på nedside(langside mot sjø), grunnet bl.a høydetilpassning verandadør

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1710250068

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710250068

Hammerstranda 2, Snr 27

4. Etasje



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

Hammerstranda 2

7350 BUVIKA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 2016

BRA: 144 m²

BRA-i: 131 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

23

TG-2

1

TG-3

0

TG-IU

1



GNR: 2 BNR: 131 SNR: 27

Rune Normannseth
Takst-Forum Trøndelag

rune@tft.no
47380371

Hammerstranda 2
7350 Buvika

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/28454>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på etasjen på mellom 10 og 20 mm. Dette er fortrinnsvis fra stue mot gang/ bad. Det ble likevel ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Bad 1

Oppsummering av fukt

På grunn av bygningsmessige hindringer(yttervegg/ gardeobeskap) er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
18.7.2024

Rapportdato
1.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **EDVARSEN ANN JOHANNE**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Om bygningssakkyndig:

Takstmann/ Tømrermester

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering 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.

Informasjon om boligen

Adresse: **Hammerstranda 2 , 7350 Buvika**

Kommunenr: **5029** Gårdsnr: **2** Bruksnr: **131** Festenr:
Seksjonsnr: **27** Andelsnr:
Byggeår: **2016**
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Lavblokk er oppført i 5. etasjer over kjeller/ parkering. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre, kledd med fasadeplater og trepanel. Taket er tilnærmet flatt, tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Leilighet	144	131	0	13	38
Kjellerbod	5	0	5	0	0
Totalt m²	149	131	5	13	38

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. Etasje	144	131	0	13	38
Totalt m²	144	131	0	13	38

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. Etasje	131	131	0	Entre/ gang, 3 bad, kjøkken, vaskerom/ teknisk-rom, stue, 3 soverom, garderoberom.	
Totalt m²	131	131	0		

Bygning: Kjellerbod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	5	0	5	0	0

Kommentar til arealberegning

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

Innglasset balkong er målt/ avrundet til ca. 13 m² og medtatt som BRA -B.

Det ene soverommet har garderobeløsning i tilknytning til rommet. Undertegnede har valgt å definere dette som P-rom.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Takterrasse
Balkong/ takterrasse med utgang fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det var pågående arbeider på balkongen på befaringsdagen vedrørende senking/ utskifting av terrassebord.	
Videre er det etablert en innglasset balkong rundt 2021/ 22.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Balkong/ takterrasse er tekket med papp og terrassebord. Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold. Selve tekkingen og avrenning er kun kontrollert på balkongen. Ingen tegn på skader.	
På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at slike balkonger / terrasser over boligrom erfaringsmessig er å betrakte som en risikokonstruksjon hvor det er relativt små marginer for at skader oppstår som følge av kondens og eventuelle lekkasjer.	
Rengjøring av sluk bør utføres jevnlig som et forebyggende tiltak.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på etasjen på mellom 10 og 20 mm. Dette er fortrinnsvis fra stue mot gang/ bad. Det ble likevel ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.	
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredningen ble oppgradert av tidligere eier i 2018 og fremstår uten tegn på skader med behov for tiltak.	

Avtrekk

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

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest (FA) er datert 09.09.2020.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Avløpsanlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. 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.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Anlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Stoppekraner er plassert i rørskapene og fungerte som tiltenkt.	

6.8 Elektrisk

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

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Dokumentasjon el-anlegget fra utførende elektrikere er framlagt og ligger i skapet/ boligmappa.no. 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 eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.	

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Bygget har etablert vannbåren varme(luft-vann)som holder leiligheten med varmt vann og varme	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Service er utført, samt at to radiatorer er tatt ut. Arbeidene ble utført av Soligård 2021.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1
Anlegget opplyses å fungere som tiltenkt og ingen tegn på tilstandsvekkelser blir registrert.	

6.10 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe fra rundt 2020 er plassert på et soverom og er av typen luft-luft.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget? Rengjøring.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral**TG-1**

Det opplyses at anlegget fungerer som tiltenkt. Varmepumpe er ikke videre vurdert/ funksjonstestet.

Forventet levetid på en varmpumpe er ca. 12 - 15 år. Dette til orientering.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering

Balansert ventilasjon

Boligen har etablert balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra våtrom og tilluft i respektive oppholdsrom. Aggregatet er plassert på vaskerommet

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Når var siste service på anlegget?

Filterskifte opplyses utført hver 6 mnd. Service/ rens opplyses utført i desember 2024.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?

Nei

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?

Nei

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen. Ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på ca. 25 år. Det anbefales minimum et filterskifte pr år.

6.12 Våtrom: Bad 1**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Blandebatterier og armaturer opplyses skiftet i 2022.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	
TG-1	
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
TG-1	
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.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyrt med innfellbare dusjdører, veggmontert wc, servantskap, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	
TG-1	
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-IU**

På grunn av bygningsmessige hindringer(yttervegg/ gardeobeskap) er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

FDV- dokumentasjon ligger på minnepinne, men ble ikke framvist på befaringsdagen.

Badet er imidlertid 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.

6.13 Våtrom: Bad 2**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Blandebatterier og armaturer opplyses skiftet i 2022.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater**TG-1**

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

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-1**

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.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyrt med dusjnise/ dør, servant, veggmontert wc.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1****Ventilasjon**

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

FDV- dokumentasjon ligger på minnepinne, men ble ikke framvist på befaringsdagen.

Badet er imidlertid 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.

6.14 Våtrom: Bad 3**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Blandebatterier og armaturer opplyses skiftet i 2022.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater**TG-1**

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

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
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.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyrt med innfellbare dusjdører, servantskap, veggmontert wc.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
FDV- dokumentasjon ligger på minnepinne, men ble ikke framvist på befaringsdagen.	
Badet er imidlertid 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.	

6.15 Øvrig: Vaskerom/ teknisk-rom

Beskrivelse	
Vaskerommet fra byggeåret har flis på gulv og malt over på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med skyllekum, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap ventilasjonsaggregat, sikringsskap og mekanisk avtrekk med tilluft. Sluket er et plastsluk med spor etter membran/ klemring. Etter en enkel nivellering ble det målt fall til sluk.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Det blir ikke registrert symptomer på skader eller synlige tilstandssvekkelser og rommet vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.20 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

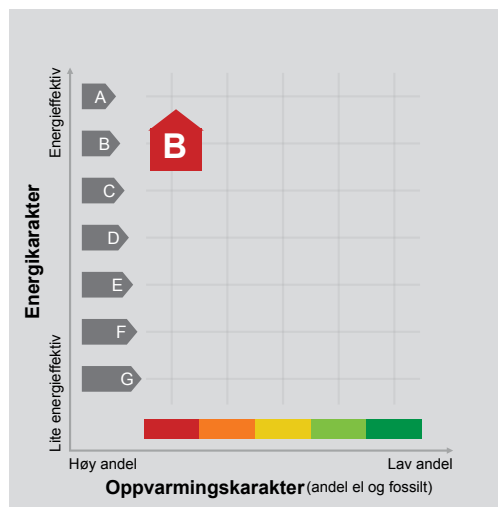
Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Hammerstranda 2
Postnummer	7350
Sted	BUVIKA
Kommunenavn	Skaun
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	131
Seksjonsnummer	27
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300554966
Bruksenhetsnummer	H0405
Merkenummer	Energiattest-2025-98061
Dato	27.03.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET BUVIK FELLESAREAL

Vedtatt: 15.05.2018

§ 1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Buvik Fellesareal.

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

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

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

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

§ 2 SAMEIERNES BRUK AV EIENDOMMEN

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

§ 3 SAMEIERMØTE

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

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

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

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

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

På det ordinære Sameiermøtet skal disse saker behandles:

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

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

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

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

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

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

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

§ 4 STYRET

Sameiet skal ha et styre med 3 – 6 medlemmer.

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

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

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

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

Styret skal blant annet:

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

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

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

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

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

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

§ 5 REGNSKAP OG FORRETNINGSFØRER

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

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

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

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

§ 6 FELLESKOSTNADER

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

Felleskostnadene skal fordeles med lik andel pr. sameier (matrikkel/seksjon).

Eierseksjonssameiene faktureres samlet for sine antall seksjoner.

§ 7 INHABILITET OG TAUSHETSPLIKT

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

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

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

§ 8 DIVERSE BESTEMMELSER

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

§ 9 OPPLØSNING

Sameiet kan ikke oppløses.

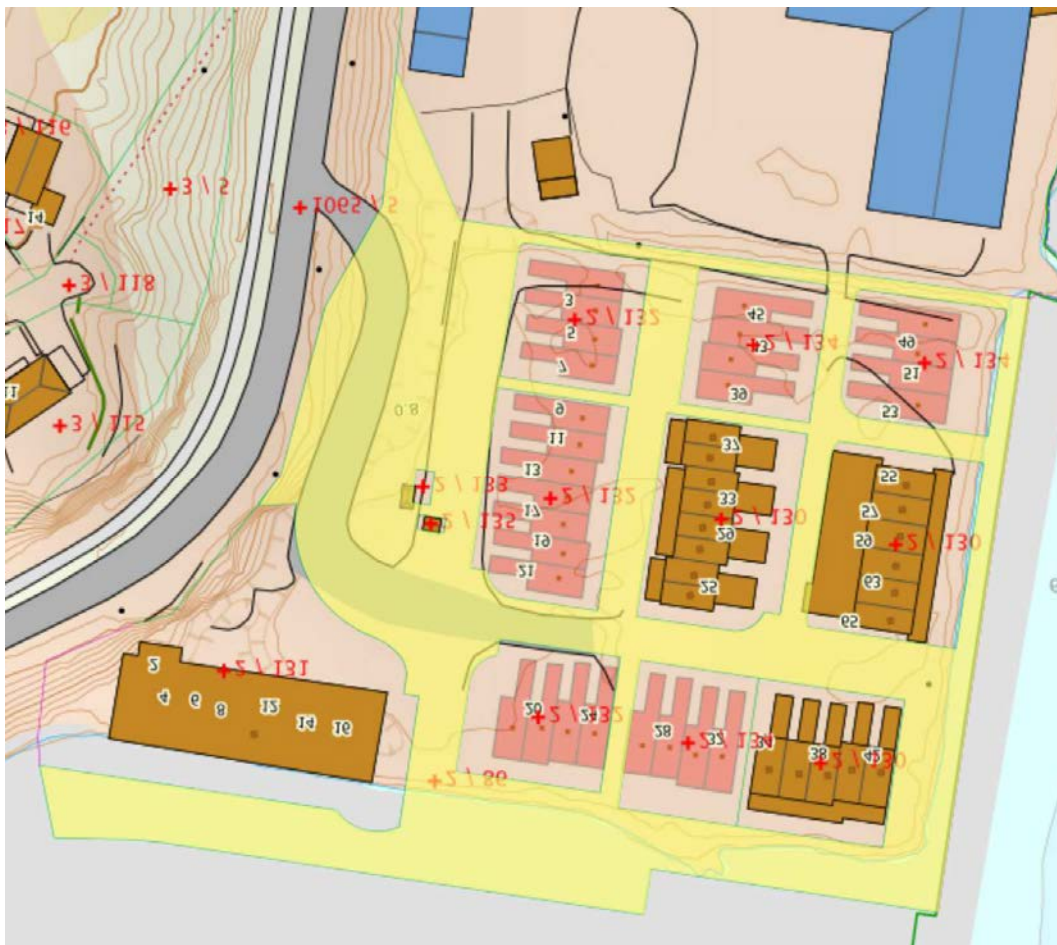
§ 10 SÆRLIGE BESTEMMELSER I OPPSTARTFASEN AV SAMEIET

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

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

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

Vedlegg til vedtekter – Buvik Fellesarealer



VEDTEKTER
FOR
SAMEIET BUVIK BRYGGE II

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

Første gang vedtatt: 22.11.2016
Revidert: 28.03.23

INNLEDENDE BESTEMMELSER

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er: Sameiet Buvik Brygge II

Sameiet omfatter eiendommen: gnr. 2, bnr. 131 i Skaun kommune.

Eiendommens adresse er: Hammerstranda, 7350 Buvika.

Sameiet er iht. seksjonsbegjæring oppdelt i 31 seksjoner.
Seksjonene er seksjonert til boligformål.

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

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

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

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

§ 2 PARKERING – RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

Sameiets parkeringsplasser i parkeringskjeller består av 23 parkeringsplasser, og ligger som tilleggsareal til de boligseksjonene det gjelder. Det henvises til tinglyst søknad om seksjonering av 10.05.2016 hvilke seksjoner dette angår.

Følgende seksjoner har midlertidig enerett til parkeringsplass på fellesarealene:

Seksjon 2 – plass nr. D1.2 (Ved inngangsparti)

Seksjon 3 – plass nr. D1.3 (Ved ende blokk)

Seksjon 4 - plass nr. D1.4 (Trapp)

Seksjon 5 – plass nr. D1.5 (Trapp)

Seksjon 6 – plass nr. D1.6 (Ved ende blokk)

Seksjon 10 - plass nr. D2.2 (Trapp)

Seksjon 11 – plass nr. H0203 (Ved inngangsparti)

Seksjon 12 - plass nr. D2.4 (Ved ende blokk)

Den innbyrdes fordeling av plasser kan dersom det foreligger saklig grunn endres av styret. Midlertidig utleie krever samtykke fra styret. Midlertidig enerett gjelder i 30 år (eller mindre, jf. esl § 25) etter at retten ble tildelt den enkelte seksjon. Enerett til bruk faller bort uten kompensasjon tretti år etter at eneretten ble opprettet, dvs. 28.03.2053.

§ 3 EIERFORHOLD

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

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

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

§ 4 HEFTELSESFORM

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

§ 5 RÅDERETT

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

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

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

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

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

§ 6 ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

All informasjon til seksjonseier vil bli sendt ut elektronisk per e-post. Den enkelte plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører.

Den enkelte seksjonseier kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd, og dermed motta all kommunikasjon per ordinær post. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7 OM SAMEIERMØTET OG INNKALLING

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

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

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

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

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

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

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøtet, som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøtet ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for sameiernes felles kostnad, innkalles til sameiermøte.

§ 8 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

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

§ 9 STEMMERETTSREGLER

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

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

§ 10 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

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

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

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

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

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

§ 11 GJENNOMFØRING AV SAMEIERMØTET

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

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

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

§ 12 STYRET

Sameiet skal ha et styre med 3 – 5 medlemmer.

Styret skal bestå av en leder og inntil fire andre medlemmer. Det kan i tillegg velges inntil to varamedlemmer til styret.

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

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

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

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

§ 13 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor det vedtatte årsbudsjett og vedtekter.

Sameiermøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

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

§ 14 OM STYREMØTET

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

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

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

§ 15 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter esl. §§26 og 27.

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

§ 16 REGISTRERING AV SAMEIERE

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

§ 17 REVISJON OG REGNSKAP

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 18 FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller di dem avskjed.

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

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

§ 19 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdiggforsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen. Om en seksjonseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne eieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

§ 20 VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

Alt som kommer inn under felles skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende. Utvendige arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte eier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.

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

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

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

§ 21 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

§ 22 FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 23 AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

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

§ 24 MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

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

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. Lov om eierseksjoner §27.

§ 25 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 26 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr. 31 til anvendelse.

ORDENSREGLER FOR SAMEIET BUVIK BRYGGE II

Vedtatt: 22.11.2016

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

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

ANSVAR - OMFANG

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

SIKKERHET - LÅSING

Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS).

Internkontroll i sameiet betyr at det bør eksistere en internkontrollperm som inneholder informasjon om boligvirksomheten, brannsikkerhet, el-sikkerhet, forurensing og eventuelt arbeidsgiveransvar samt en arbeidsfordeling i/av styret og tidsfrister for - og kontroll med - gjennomføring av tiltak.

For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder.

Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT

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

BRUK AV LEILIGHETEN

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i seksjonen.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

På grunn av stor brannfare og av hensyn til sjenerende røyk og lukt, er bruk av kullgrill på terrasse forbudt.

FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG

Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr.

Unngå skader på bygg og fellesarealer som kan påføre sameiet - og dermed seksjonseierne - unødvendige omkostninger.

PARKERING

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

DYREHOLD

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

RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN

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

På søndager og helligdager og mellom kl 23⁰⁰ og 07⁰⁰ på hverdager skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE

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

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.

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

Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, parabolantennener, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

PLIKTER - MISLIGHOLD

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på seksjonseierne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med.

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

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

Sameiet Buvik Brygge II - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		770 340	657 296	770 325	839 655
Felleskostnader lik fordeling		175 212	183 148	175 275	172 671
Felleskostnader kapitaldel		0	0	0	121 441
Tillegg elektroniske fellesavtaler		163 308	156 860	154 400	174 468
Andre driftsinntekter	1	26 299	0	0	0
Sum driftsinntekter		1 135 159	997 304	1 100 000	1 308 235
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-100 047	-29 769	-37 705	-37 705
Styrehonorar	3	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Forretningsfjrrerhonorar		-61 039	-58 801	-60 920	-63 250
Honorar administrative tjenester		-4 374	0	-4 000	-3 500
Eksterne honorar	4	-19 375	-25 315	-11 150	-15 700
Kontingent/felleskostnader	5	-119 350	-118 258	-118 258	-131 285
Drifts- og serviceavtaler	6	-166 579	-126 632	-76 000	-111 400
Vaktmestertjenester		-119 250	0	0	0
Renholdstjenester		-37 294	0	-35 300	-41 500
Ljpende vedlikehold	7	-218 779	-181 718	-50 000	-216 986
Periodisk vedlikehold	8	-219 001	-259 183	-530 000	-30 000
Elektroniske fellesavtaler		-165 026	-149 740	-154 400	-174 468
Forsikring		-99 961	-91 930	-101 150	-110 000
Energi, felles		-217 275	-165 015	-200 000	-219 000
Andre driftsutgifter	9	-26 240	-26 382	-3 500	-2 000
Sum driftskostnader		-1 603 588	-1 262 744	-1 412 383	-1 186 794
DRIFTSRESULTAT		-468 429	-265 440	-312 383	121 441
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		22 278	12 351	0	0
Finanskostnader		-73 093	-35 043	-68 089	-83 707
Netto finansposter		-50 815	-22 692	-68 089	-83 707
Resultat frjr skattekostnad		-519 244	-288 132	-380 472	37 734
OrdinNrt resultat etter skatt		-519 244	-288 132	-380 472	37 734
i RSRESULTAT	10, 13	-519 244	-288 132	-380 472	37 734
Disponering av totalresultat:		-519 244	-288 132	-380 472	37 734
Overfjrt fra annen egenkapital		0	-149 530	0	0
Overfjrt til udekket tap		-519 244	-138 601	0	0

Sameiet Buvik Brygge II - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	10, 12	182 440	151 673
Sum anleggsmidler		182 440	151 673
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	4 685	2 232
Periodiserte kostnader	11	83 205	121 991
Mellomregning Klare Finans	11	6 097	5 843
Opptjente renter	11	22 259	12 223
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	290 109	921 844
Sum omløpsmidler		406 354	1 064 133
SUM EIENDELER		588 795	1 215 806

Sameiet Buvik Brygge II - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	-657 845	-138 601
Sum egenkapital		-657 845	-138 601
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	10, 14	181 566	151 566
Sum avsetninger og forpliktelser		181 566	151 566
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrev ³ n	15	934 409	976 185
Sum langsiktig gjeld		934 409	976 185
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		24 407	136 064
Skyldig off. myndigheter		41 676	31 015
Forskudd kunder		10 781	8 039
P ³ Innt Innn, honorarer og feriepenger		10 506	3 026
P ³ Innte kostnader		43 295	48 512
Sum kortsiktig gjeld		130 666	226 657
Sum gjeld		1 246 640	1 354 407
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		588 795	1 215 806

Sted: _____, dato: _____

Ann Johanne Edvardsen
Leder

Britt Stokke
Styremedlem

Ole Hammer
Styremedlem

Per Bjørnmaas
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner i 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomføres. 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.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2023	2022
Kompensasjon/erstatning	8 000	0
Ekstrainnbetaling	3 396	0
Oppstartskapital og stiftelseskostnader	1 122	0
Salg av nøkler, pass, adgang, etc.	11 781	0
Sum andre inntekter	26 299	0

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Lønn	43 470	21 160
Arbeidsgiveravgift	16 071	7 386
Feriepenger	10 506	1 223
Andre lønnskostnader	30 000	0
Sum personalkostnader	100 047	29 769

Samlet antall årsverk: 0,15

Obligatorisk tjenstepensjon

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

Note 3 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	30 000	30 000

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	14 950	10 750
Fakturerte tjenester	4 425	14 565
Sum eksterne honorarer	19 375	25 315

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Fakturerte tjenester gjelder blant annet programmering og utsendelse av varsel endring felleskostnader.

Note 5 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2023	2022
Felleskostnad velforening/sameie	119 350	118 258
Sum felleskostnad velforening/sameie	119 350	118 258

Boligselskapet er underlagt Sameiet Buvik Fellesarealer og betaler felleskostnader til selskapet.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Andre administrasjonsavtaler	0	2 867
Avtale om renholdstjenester	0	35 000
Avtale om vakt- og sikringstjenester	0	1 957
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	22 572	25 262
Avtale om drift og kontroll port/garasje	79 171	8 931
Avtale om varme, ventilasjon og sanitær tjenester	46 793	39 197
Avtale om skadedyrbekjempelse	0	2 963
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	18 043	10 455
Sum drifts- og serviceavtaler	166 579	126 632

Renhold og tilleggstjenester fra TOBB er flyttet til egne kontoer.

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	141 290	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	16 330	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	6 260	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	29 867	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	7 394	0
Reparasjon og vedlikehold annet	17 637	0
Sum vedlikehold	218 779	181 718

P³ grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.

Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	189 001	229 183
Avsetning fremtidig vedlikehold	30 000	30 000
Sum periodisk vedlikehold	219 001	259 183

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Leiekostnader	15 432	0
Verktøy, driftsmateriell, inventar	1 814	19 259
Drift maskiner	3 118	0
Generalforsamling ³ rsmøte	2 732	500
Bankgebyrer	690	746
Andre gebyrer	1 736	3 441
Tilskudd bomiljø	719	1 904
Servering dugnad	0	532
Sum andre driftsutgifter	26 240	26 382

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	837 476	271 096
Endring i disponible midler:		
i rets resultat	-519 244	-288 132
Tilført avsetninger	30 000	30 000
Opptak p n	0	1 000 000
Avdrag p n	-41 776	-23 815
Overført nremerkede midler	-30 767	-151 673
i rets endring i disponible midler	-561 787	566 380
Disponible midler i periodens slutt	275 689	837 476
nremerkede midler avsatt til vedlikehold 01.01.	151 673	0
Endring nremerkede midler:		
i rets midler satt av til vedlikehold	30 767	151 673
Totale nremerkede midler i periodens slutt	182 440	151 673
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	-151 566	-121 566
Endring langsiktige avsetninger:		
i rets vedlikeholdsavsetning	-30 000	-30 000
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-181 566	-151 566
Disponible og nremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	276 564	837 584

Note 11 - UTEST; ENDE FORDRINGER

Utest³ ende fordringer er gjennomg³ tt og vurdert. Boligselskapet behøver ikke ³ regne med fremtidige tap p³ disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 12 - BANKINNSKUDD OG nREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
nremerkede bankinnskudd		
nremerkede bankinnskudd vedlikehold	182 440	151 673
Sum nremerkede bankinnskudd	182 440	151 673
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	29 835	23 091

2023

2022

Note 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

Bankinnskudd	260 274	898 753
Sum bankinnskudd	290 109	921 844

Note 13 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	-138 601	149 530
Annen egenkapital 01.01	-138 601	149 530
i rets resultat	-519 244	-288 132
Annen egenkapital 31.12	-657 845	-138 601
SUM EGENKAPITAL 31.12	-657 845	-138 601

Boligselskapet har negativ egenkapital. Sameiet har positive disponible midler, og vil overtid gjennopprette en positiv egenkapital gjennom nedbetaling av lånen, samt fremtidig positive driftsresultat.

Note 14 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2023	2022
Vedlikeholdsavsetning	181 566	151 566
Sum avsetninger	181 566	151 566

Note 15 - PANTE- OG GJELD SBREVSLÅN

Kreditor:	Handelsbanken
Formål:	Diverse vedlikehold
Lånenummer:	90517319391
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	8.25 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2037
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000
Lånesaldo 01.01:	976 185
Avdrag i perioden:	41 776
Lånesaldo 31.12:	934 409
Saldo 5 år frem i tid:	702 114

PANTE- OG GJELD SBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lånen 90517319391	1	51 302	51 302
	1	47 386	47 386
	1	45 428	45 428
	1	39 554	39 554
	1	38 771	38 771
	4	37 987	151 948
	2	35 638	71 276
	2	34 463	68 926
	2	28 197	56 394
	8	25 064	200 512
	4	24 281	97 124
	4	16 448	65 792

Sameiet Buvik Fellesarealer - Resultatregnskap 2023

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

Sameiet Buvik Fellesarealer - Balanse 2023

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

Sameiet Buvik Fellesarealer - Balanse 2023

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

Sted: _____, dato: _____

Petter Gustav Johnsen
Leder

Kristin Johnsen
Styremedlem

Per Bjørnaas
Styremedlem

Bente Løvseth
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 - PERSONALKOSTNADER

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

Samlet antall årsverk: 0,06

Obligatorisk tjenstepensjon

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

Note 2 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	30 000	-64 230

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

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

Fakturerte tjenester gjelder honorar skadeforsikring.

Note 4 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	6 969	0
Sum vedlikehold	6 969	49 317

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

Note 5 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

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

Note 6 - DISPONIBLE MIDLER

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

Note 7 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 8 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

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

Note 9 - EGENKAPITAL

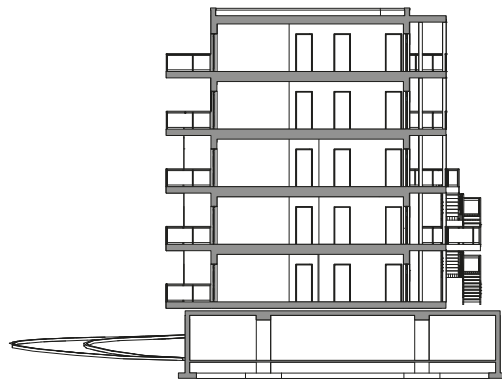
	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	107 206	68 442
Annen egenkapital 01.01	107 206	68 442
Årets resultat	-54 734	38 764
Annen egenkapital 31.12	52 471	107 206
SUM EGENKAPITAL 31.12	52 471	107 206



MNPro AS orgnr. 914315131
Prof. Brochs gt. 2030 Tr.heim
mnpro.no tlf. 900 911 99

	Date	05.10.17
	Good again	2014-00

Regionen	Regionen
F 005	8



SNITT A-A



SNITT B-B

E	Ende byggetiden	05.10.2015	
D	Bygging startet	21.09.2015	
C	Bygging startet	07.09.2015	
B	Bygging startet/ferdige innretning av bad	02.09.2015	
Revisjon	Revisjon	Dato	Drøkt
Før Førprosjekt			
MNPro AS orgnr.: 914315131 Prof. Brochs gt.2, 7030 Tr.heim mnpro.no tlf. 900 911 99			
Buvik Brygge			
		Dato	05.10.15
		Oppdragsgiver	2014-007
		Prosjektleder	pab/pjm
Snitt A-A & B-B		Skala	
F 009		Skala	1:200
		Revisjon	E

Melding til tinglysing

ført en reseksjonering i matrikkelen
ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613139474
Vedlegg: Ja

irent av tinglysing

Isasjonsnr	Navn	Adresse
5942	SKAUN KOMMUNE	Postboks 74, 7358 BØRSA

irent(er) av forretning

Isdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
1	LEFSTAD EVEN	H0405	HAMMERSTRANDA 2, 7350 BUVIKA

onert(e) matrikkelenhet(er)

Gnr	Bnr
2	131

g til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24



Doknr: 2368775 Tinglyst: 23.04.2020
STATENS KARTVERK

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Skaun kommune	Pb. 74, 7358 Børsa	Ingebjørg Stavheim

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Even Lefstad	070381 [redacted]	917 066 221	930 17 502
Adresse	Postnummer	Poststed	
Hammerstranda 2	7350	Buvika	

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5029	Skaun	2	131	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))			
Seksjonsnummer	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
27	070381 [redacted]	Even Lefstad	1/2
	150584 [redacted]	Ingrid Lefstad	1/2

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)			
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
32	B	64	B
27	B	131	B
		Nevner = 2386	

Dato	Innsenderens underskrift
16.03.2020	Ingrid Lefstad

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.

Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.

Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Seksjon 27 tilbakeføres til opprinnelig planløsning og deles i to seksjoner, hhv. snr. 32 og 27. Eierbrøken endres kun i teller for de to gjeldende leiligheter, nevner endres ikke.

Stemmerettsreglene endres og årsmøtet har vedtatt reseksjoneringen.

Reseksjoneringen medfører ingen verdiforskyvning som utløser dokumentavgift.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt 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) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn 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 reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspiktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

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

Dato

16.03.2020

Innsenderens underskrift

Ern Lofstad

Ingrid Lofstad

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen 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

9. Vedlegg som skal følge søknaden

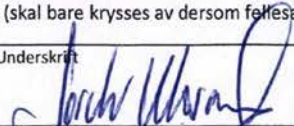
- a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket
- b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal
- c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler
- e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. 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 seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Samtykke fra bank/panthaver
- h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier
- i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

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

11. Underskrifter

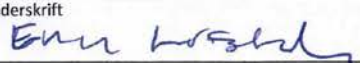
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
27	Buvika, 14.03.2020	Erin Lefstad	Even Lefstad
27	Buvika, 16.03.2020	Ingrid Lefstad	Ingrid Lefstad
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

12. Styrets erklæring/samtykke		
Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»		
☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller ☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)		
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Buvika, 16.03.20		Jorulv Mosand
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Buvika, 16.03.20		Nils Klefstad
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner			
Fyller inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling	
a)	☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
5029	Skaun	2	131		
Dato	Underskrift	Stempel			
30.03.20	Ingebjørg Staurheim				

Dato	Innsenderens underskrift
16.03.2020	 Ingrid Hefstad

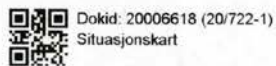
Vi bekrefter at denne
 kopi med originalen.
 akov.

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

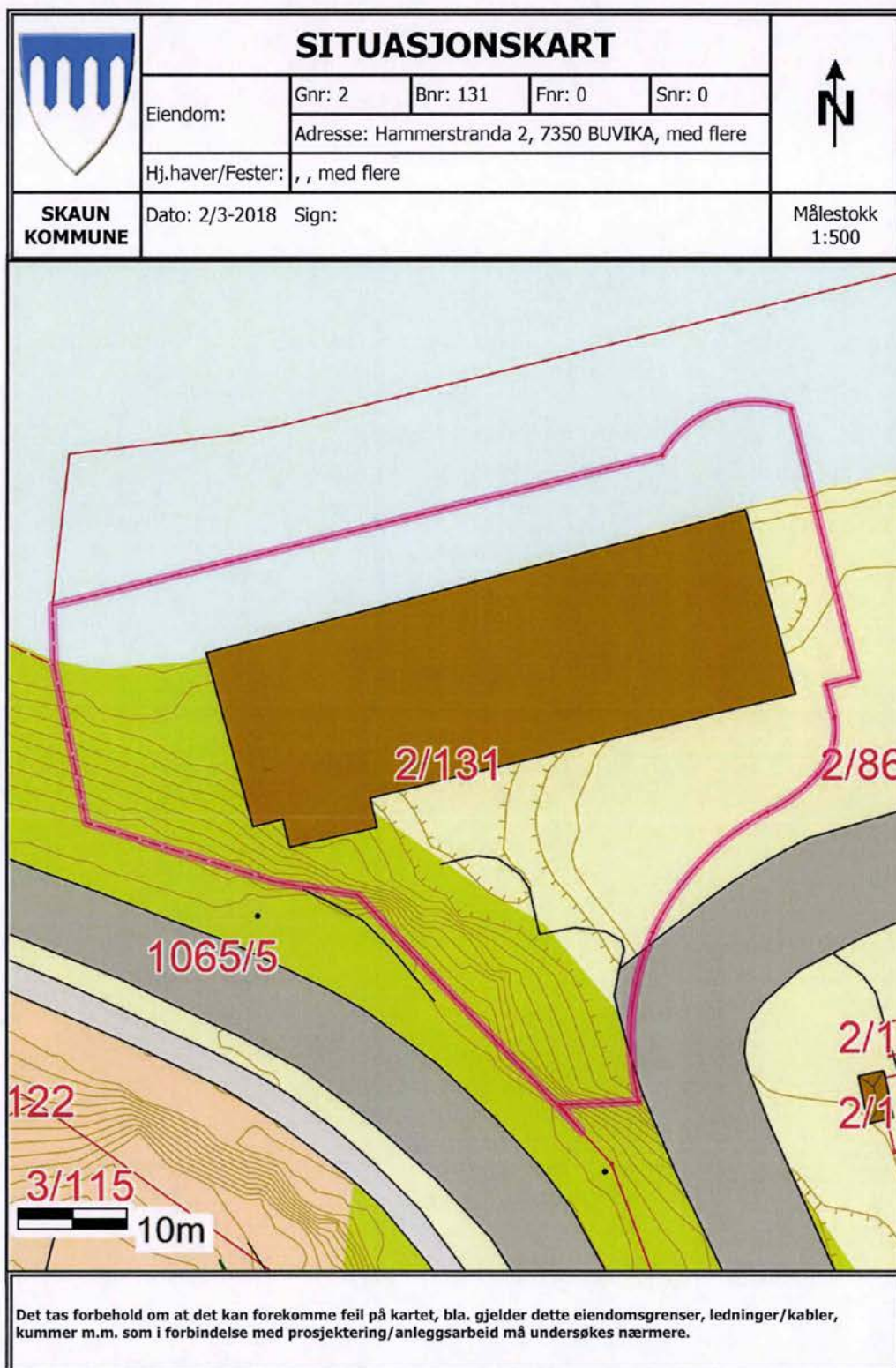
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

[illegible]

VI bekræfter at nærværende
 er en kopi af originalen.



Side 1 av 1



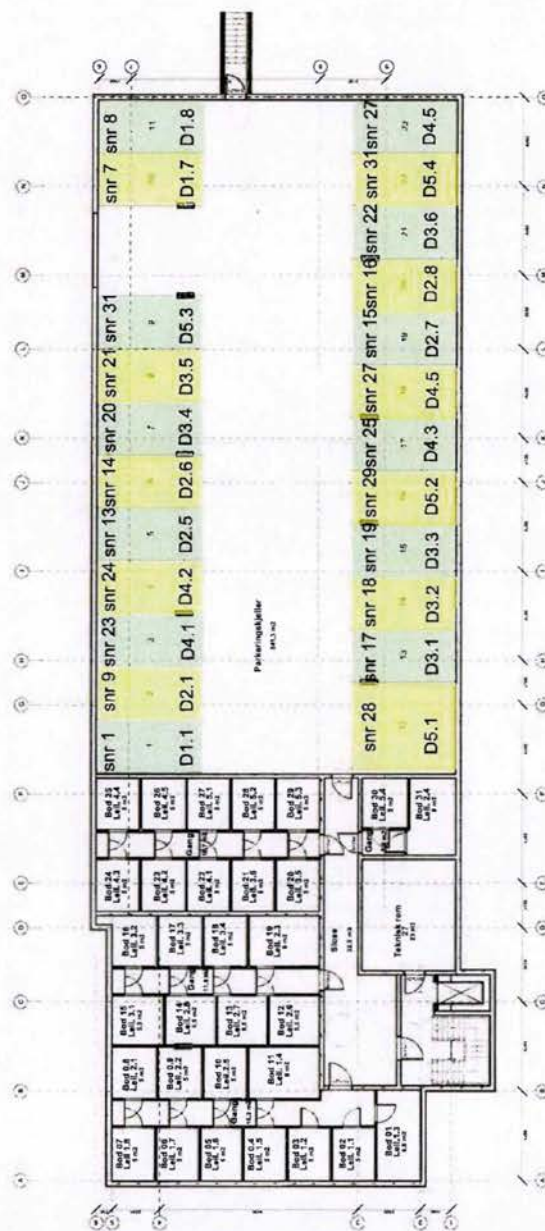
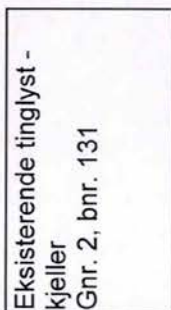


Dokid: 20006619 (20/722-1)
Eksisterende plantegninger

Eksisterende tinglyst



DAFRO AS 7353 BØRSA TLF 950 32 844 WWW.DAFRO.NO		DAFRO DAFRO AS		Oppdragsgiver: Even og Ingrid Lefstad		Prosjekt: Buvik brygge leiligheter	
Tegningsstatus: -		Tegningsnavn: Plan 04 (hele) funksjon		Dato: 30/11-18		Tegnet av: FG	
Prosjekt nr.: -		Tegningsnr.: A111b		Tegnet av: FG		Tegnet av: FG	
Tegningsstatus: -		Tegningsnavn: Plan 04 (hele) funksjon		Dato: 30/11-18		Tegnet av: FG	

[illegible]



Dokid: 20006620 (20/722-1)
Nye plantegninger

Ny situasjon ved reseksjonering.

Dokid: 18018508 (18/739-4)
PLAN 4. ETG



Buvik Brygge

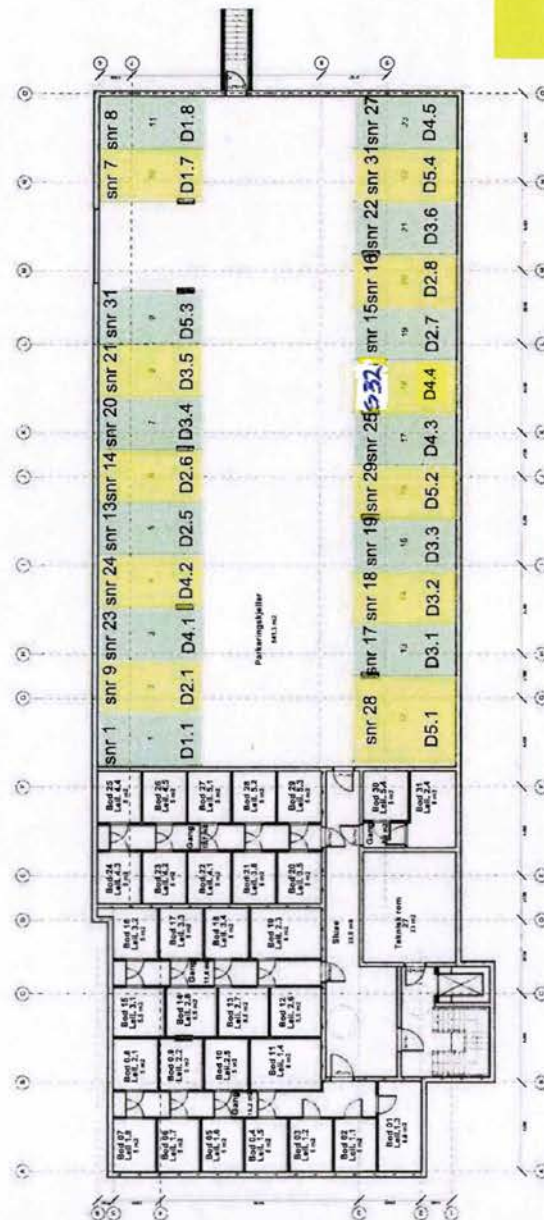
Hus D - 31 leiligheter

Plan 4. etg. MNPro AS

16.03.2015 Målestokk 1:200 A4

ID	Lel 42,2 m ²	Lel 61,7 m ²	Lel 64,4 m ²	Lel 72,1 m ²	Lel 90,6 m ²	Lel 87,8 m ²	Lel 100,5 m ²	Lel 99,4 m ²	Lel 116 m ²	Lel 97,4 m ²	Lel 121,1 m ²	Lel 130,8 m ²	SUM
1	2	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	8
2	2	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	8
3		1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	6
4		1	1			1	1	1	1	1	1	1	6
5	4/108,8 m ²	4/248,8 m ²	8/518,3 m ²	2/144,2 m ²	2/181,2 m ²	2/178,8 m ²	1/109,8 m ²	1/99,4 m ²	1/118 m ²	4/399,8 m ²	1/121,1 m ²	1/130,8 m ²	31/2389,8 m ²

Ny situasjon ved
reseksjonering.
Gnr. 2, bnr. 131 - kjeller



1	Bygningsskisse	1:100	2020-02-25
2	Bygningsskisse	1:100	2020-02-25
3	Bygningsskisse	1:100	2020-02-25
4	Bygningsskisse	1:100	2020-02-25
5	Bygningsskisse	1:100	2020-02-25
6	Bygningsskisse	1:100	2020-02-25
7	Bygningsskisse	1:100	2020-02-25
8	Bygningsskisse	1:100	2020-02-25
9	Bygningsskisse	1:100	2020-02-25
10	Bygningsskisse	1:100	2020-02-25
11	Bygningsskisse	1:100	2020-02-25
12	Bygningsskisse	1:100	2020-02-25
13	Bygningsskisse	1:100	2020-02-25
14	Bygningsskisse	1:100	2020-02-25
15	Bygningsskisse	1:100	2020-02-25
16	Bygningsskisse	1:100	2020-02-25
17	Bygningsskisse	1:100	2020-02-25
18	Bygningsskisse	1:100	2020-02-25
19	Bygningsskisse	1:100	2020-02-25
20	Bygningsskisse	1:100	2020-02-25
21	Bygningsskisse	1:100	2020-02-25
22	Bygningsskisse	1:100	2020-02-25
23	Bygningsskisse	1:100	2020-02-25
24	Bygningsskisse	1:100	2020-02-25
25	Bygningsskisse	1:100	2020-02-25
26	Bygningsskisse	1:100	2020-02-25
27	Bygningsskisse	1:100	2020-02-25
28	Bygningsskisse	1:100	2020-02-25
29	Bygningsskisse	1:100	2020-02-25
30	Bygningsskisse	1:100	2020-02-25
31	Bygningsskisse	1:100	2020-02-25
32	Bygningsskisse	1:100	2020-02-25

Mnpro AS
Professor Brochs gate 2

7030 TRONDHEIM

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

Søknad om ferdigattest for tiltaket er mottatt 26.08.2020.

Tidligere rammetillatelse, igangsettingstillatelser og midlertidige brukstillatelser:

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

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

Gjelder: Hele tiltaket

Bygningstype: Rekkehus og blokk

Byggested: Hammerstranda, Buvika

Tiltakshaver: Buvika Brygge AS

Ansvarlig søker: MNPro AS

Grunnlag:

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

Avfallsplan

Oversikt over levert avfall er mottatt.

Vann/avløp/skorstein:

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

Merknader:

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

Skaun kommune ● Teknisk kontor ● Postboks 74 ● 7358 Børse

Telefon: 72 86 72 00

Telefaks: 72 86 72 01

Org.nr.:939 865 942 MVA

Internett/E-post:

www.skaun.kommune.no

postmottak@skaun.kommune.no

Bankgiro:

4212 56 72137

6345 06 16577 skatt

Ferdigattest:

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

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

Bruk/bruksendring:

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

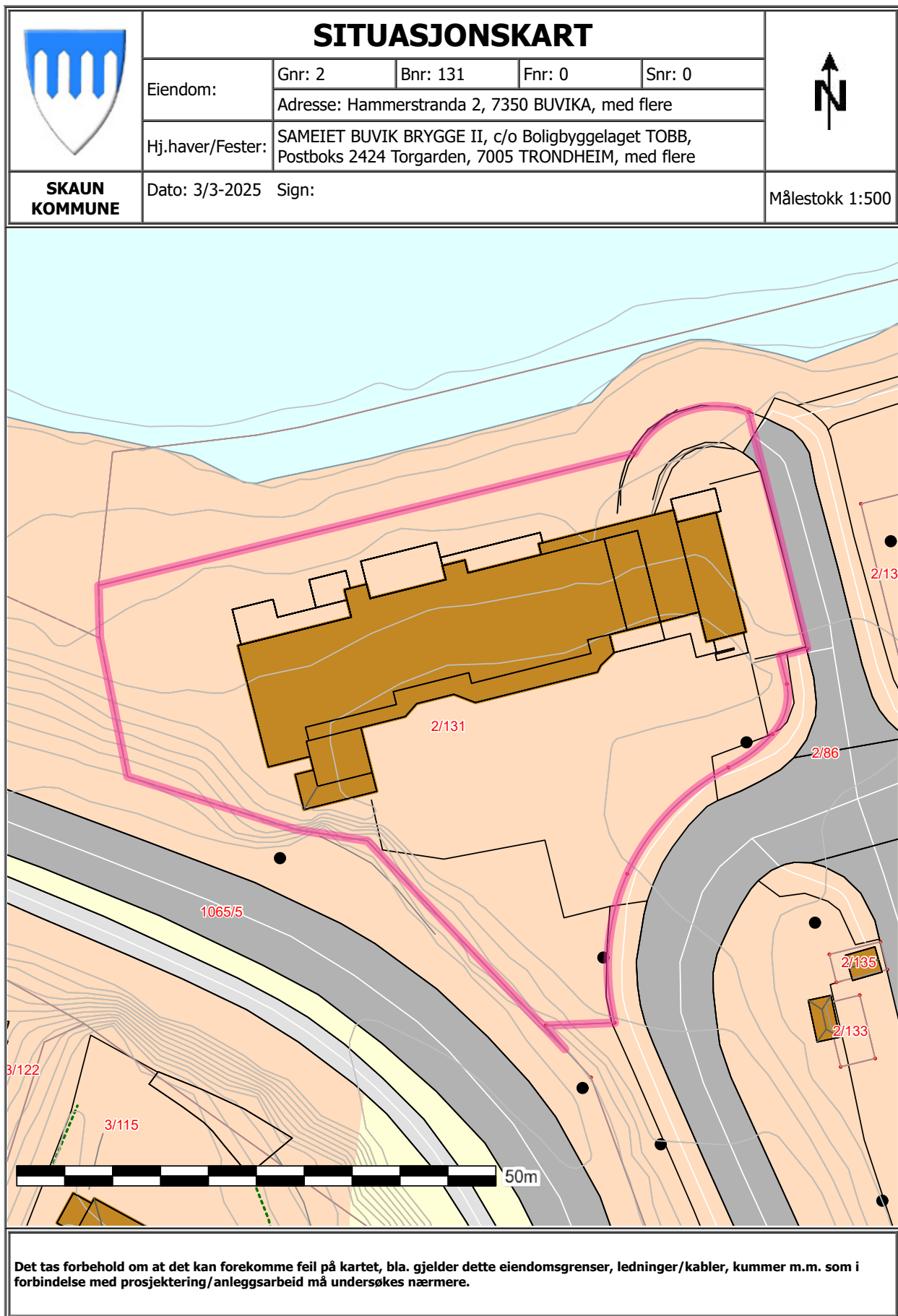
Med hilsen
Teknisk kontor

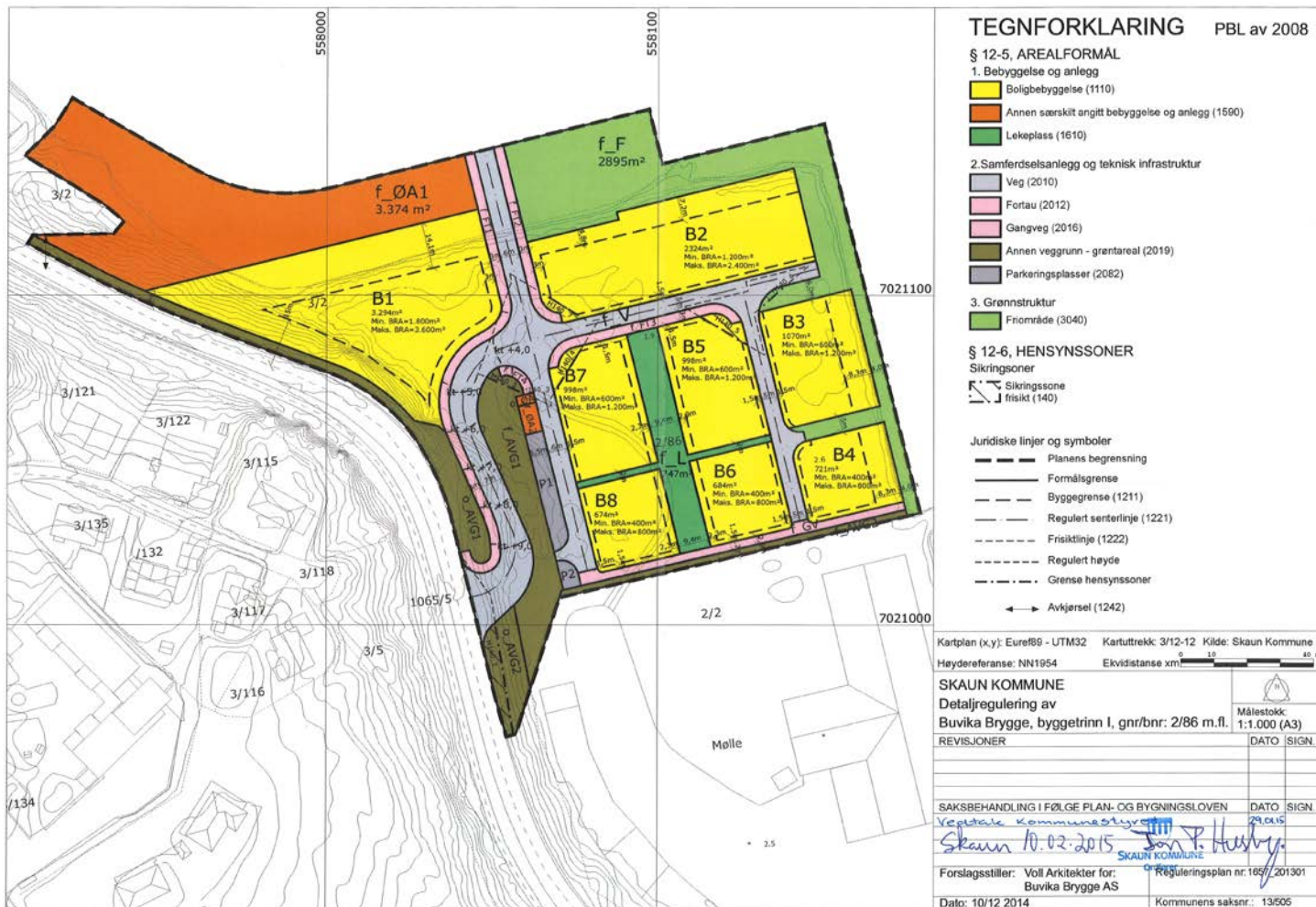
Ingebjørg Stavheim
avdelingsingeniør

Direkte innvalg: 72867247

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi til: Tiltakshaver
 HAMOS Forvaltning IKS
 Driftskontoret
 Feier





Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 19.12.2014

Dato for godkjenning av kommunestyret : 29.01.2014

§ 1 FORMÅL

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse (B1-B8)

Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (f_ØA1, f_ØA2 og o_ØA)

Lekeplass (f_L)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg (f_V)

Fortau (f_FT1-f_FT4)

Gangveg (f_GV)

Annen veggrunn - grøntareal (f_AVG1 og f_AVG2, o_AVG1 og o_AVG2)

Parkeringsplasser (P1 og P2)

Grønnstruktur

Frrområde (f_F)

Hensynssoner

Sikringssone, frisikt (H140_1 – H140_6)

§ 2 FELLES BESTEMMELSER

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

§3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1. Boligbebyggelse (B1-B8) felles bestemmelser

- 3.1.1. I områdene skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
- 3.1.2. Tillatt maksimum- og minimumsutnyttelse (BRA) er påført plankartet. Det skal oppføres minimum 4 boliger/ daa.
Ev. sokkel/kjeller benyttet til parkering og boder inngår ikke i beregningen av BRA for feltet. Overflateparkering inngår i BRA med 18m² pr. parkeringsplass. Åpent overbygget areal, som ikke er en del av bygg (dvs. brygger og lignende), regnes ikke med i BRA.
- 3.1.3. Byggegrenser er påført plankartet. Der byggegrenser ikke synes på plankartet ligger byggegrenser i formålsgrenser. For felter B2, B3 og B4 kan lette konstruksjoner som balkonger og terrasser krage utover regulerte byggegrenser.
- 3.1.4. Atkomst til felter B1-B8 skal være fra felles veg (f_V).
- 3.1.5. Parkering kan løses som ren overflateparkering.

J.P.H

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

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

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

3.2. Boligbebyggelse (B1)

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

3.3. Boligbebyggelse (B2-B8)

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

3.4. Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (f_ØA1, f_ØA2, og o_ØA)

- 3.4.1. Områdene f_ØA1 og f_ØA2 skal være felles for B1-B8.

- 3.4.2. Område f_ØA1 skal nyttes til fylling i sjøen.

Ved senere detaljreguleringsplan basert på utfylling lengere ut i sjøen åpnes det for at området kan omdisponeres til byggeområde.

- 3.4.3. Område f_ØA2 skal nyttes til felles avfallsanlegg og trafo for planområdet.

- 3.4.4. Område o_ØA skal nyttes til offentlig kloakkpumpestasjon.

3.5. Felles lekeplass (f_L)

- 3.5.1. Område f_L skal nyttes som lekeplass for B1-B8.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Fellesbestemmelser for veg (f_V), fortau (f_FT1-f_FT4), gangveg (f_GV) og annen veggrunn – grøntareal, felles (f_AVG1 og f_AVG2)

- 4.1.1. Områdene skal være felles for B1-B8.

- 4.1.2. For angitte høyder på plankartet kan det foretas mindre justeringer opptil 0,5 m, dersom teknisk plan viser behov for det.

4.2 Veg (f_V)

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

4.3 Annen veggrunn – grøntareal, felles (f_AVG1 og f_AVG2)

- 4.3.1. Områdene skal gis en parkmessig opparbeiding. Veiskuldre kan gruses eller asfalteres.

- 4.3.2. Område f_AVG1 skal nyttes til veifylling for atkomstvei til planområdet.

- 4.3.3. Område f_AVG2 skal nyttes til skråning, som tar opp høydeforskjellen mellom planområdet og naboeiendommen GNR/BNR: 2/2. Det skal etableres beplantingsskjerm og/eller gjerde på skråningen for å hindre ferdsel fra planområdet

JP.A

og inn på eiendom GNR/BNR: 2/2

4.4 Annen veggrunn – grøntareal, offentlig (o_AVG1 og o_AVG2)

- 4.4.1. Områdene skal gis en parkmessig opparbeiding. Veiskuldre kan gruses eller asfalteres.
- 4.4.2. Område o_AVG1 skal nyttes til veiskulder og rekkverk.
Det kan etableres skjæring for atkomstvei til planområdet.
- 4.4.3. Område o_AVG2 skal nyttes til veiskulder, rekkverk og veifylling.

4.5 Parkeringsplasser (P1 og P2)

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

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Friområde (f_F)

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

§ 6 HENSYNSSONER

6.1. Frisikt (H140_1 – H140_6)

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

§7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1. Utbyggingstakt

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

7.2. Barnehage- og skolekapasitet

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

7.3. Grunnforhold

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

JPH

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

7.4. Anleggsfase, skjerming av omgivelser

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

7.5. Støy i bruksfasen

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

7.6. Tekniske planer / tekniske anlegg

- 7.6.1. Ved søknad om igangsetting skal det leveres skiltplan og detaljerte planer for veger, lekeplasser og annet fellesareal tilknyttet byggetrinnet.
- 7.6.2. Tekniske planer skal godkjennes av Skaun kommune før igangsettingstillatelse gis. VA-anlegg skal følge kommunaltekniske krav.
- 7.6.3. Varmeløsning skal godkjennes av Skaun kommune før igangsettingstillatelse gis.
- 7.6.4. Før man starter utbygging av boliger i planområdet skal avkjørsel fra fylkesvegen være bygd.
- 7.6.5. Veger, fortau og gangveg skal være ferdigstilt i samsvar med godkjent utomhusplan for boliger, som de betjener, kan tas i bruk. Trafikkanlegg skal prosjekteres iht. Vegnormalen (Statens Vegvesen Håndbok 17).
- 7.6.6. Parkeringsplasser (P1 og P2) skal være ferdig opparbeidet innen bygg i område B1 kan tas i bruk.
- 7.6.7. Felles og offentlige anlegg innenfor områder f_ØA2 og o_ØA (avfallsanlegg, trafo og kloakkpumpestasjon) skal være ferdigstilt innen boliger i planområdet kan tas i bruk. Felles avfallsanlegg skal etableres med nedgravde, bunntømte containere med universell utforming.
- 7.6.8. Ved søknad om igangsetting for områder B1-B4, f_ØA1 og f_F skal det leveres plan som ivaretar lyssetting som viser farbar og sikker led inn til kaien ved Buvika Mølle.
- 7.6.9. Dersom slokkevannsbehov ikke kan dekkes med direkte uttak fra kommunens ledningsnett, må bruk av basseng, alternativ vannkilde eller annen brannsikring av bygningen vurderes av tiltakshaveren og godkjennes av kommunen. Ansvar og fordeling skal avklares gjennom utbyggingsavtale.
- 7.6.10. Trafikksikkerhetstiltak som fartsreducerende tiltak, gatelys i felt og gangfelt over

J.P.H

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

7.7. Utomhusplaner / grønne anlegg

- 7.7.1. Det skal utarbeides detaljert utomhusplan for hvert byggetrinn. Utomhusplaner skal følge igangsettingssøknader for bygg. Utomhusplan(er), som omfatter felter B1-B4 skal ivareta overgangen til sjø. Utomhusplanen skal redegjøre for behov for sikring mot kaifront.
- 7.7.2. Det skal avsettes min. 50 m² uteromsareal inkl. balkongareal pr 100 m² BRA bolig eller boenhet. Derav skal min. 25 m² pr 100 m² BRA bolig eller boenhet avsettes til lekeplass. Arealet kan dekkes inn i områder regulert til boligbebyggelse (B1 –B8), felles lekeplass (f_L) og felles friområde (f_F).
- 7.7.3. Lekeplasser og uteområder skal være ferdigstilt i samsvar med godkjent utomhusplan innen boliger, de betjener, kan tas i bruk.
Dersom boliger ferdigstilles utenom / mot slutten av vekstsesong skal nødvendige lekeplasser og uteområder ferdigstilles i løpet av førstkommande vekstsesong.
- 7.7.4. Del av friområde f_F skal være ferdigstilt i samsvar med godkjent utomhusplan innen boliger i tilgrensende byggefelt kan tas i bruk.
Dersom boliger ferdigstilles utenom / mot slutten av vekstsesong skal tilgrensende del av friområde f_F ferdigstilles i løpet av førstkommande vekstsesong.
- 7.7.5. Bepantingsskjerm eller gjerde i område f_AVG2 skal være ferdigstilt innen boliger kan tas i bruk.
- 7.7.6. Det kan gis ferdigattest for planområdet et byggetrinn om gangen – forutsatt at alle tilknyttede utomhusanlegg / grønne anlegg til byggetrinnet er ferdigstilt.

7.8. Kulturminner

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

Vedlegg til planen

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

JP H



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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 SPØPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Hammerstranda 2
7350 BUVIKA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Kvalvik

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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