



PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

HAMMERSTRANDA 31

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklærings skjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Rekkehus

Adresse

Hammerstranda 31
7350 BUVIKA
5029/2/15/130/0/0

Rapportdato

03.06.2026

TG 0		1
TG 1		13
TG 2		0
TG 3		0
TG IU		1

HAMMERSTRANDA 31 - 5029/2/15/130/0/0

Befaring utført den 26.06.2026 av:



Ståle Myhren
Aktiva Eiendomstakst AS

Sertifisert takstmann 25 år i faget

Væretroa 209
7055 TRONDHEIM

+4748480478
post@aktiva-takst.no



Medlem av
NITO



Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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



Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2



Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når 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



Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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



Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

HAMMERSTRANDA 31 - 5029/2/15/130/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



Om boligen

Adresse: Hammerstranda 31 , 7350, BUVIKA

Matrikkel: 5029/2/15/130/0/0

Boligtype: Rekkehus

Tomt: 2 968.50 m²

Hjemmelshaver(e): Veronica Lange

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Rekkehus leilighet oppført med trekonstruksjon over støpt mur. Stående kledning av trepanel, saltaksform tekket med metallplater. Vinduer er byttet og er med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Privat

Overordnet faglig vurdering:

Boligen vurderes å være i normalt god teknisk stand, og det er ikke registrert vesentlige avvik utover det som kan forventes som normal bruksslitasje. Det er ikke avdekket behov for bygningsmessige strakstiltak, utover ordinært vedlikehold som må påregnes for en bolig av denne typen og alderen. For nærmere detaljer vises det til vurderingene av de enkelte bygningsdelene i rapporten.

Hindringer på befaringdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderober eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater. Det er ikke stige tilgjengelig for kontroll av yttertak..

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.

1-Etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
40 m ²	5 m ²	0 m ²	5 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre med trapp, gang, bad og 2 soverom	Beskrivelse av BRA-e Utebod	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Terrasse

2-Etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
42 m ²	0 m ²	0 m ²	32 m ²
Beskrivelse av BRA-i Stue/kjøkken og soverom	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal 2 terrasser

Sum areal

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal
82 m ²	5 m ²	0 m ²	37 m ²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA 87 m ²

Merknader om areal: Arealet er målt iht. NS3940 2023. Målingen er utført med håndholdt lasermåler

Ikke målbart areal (ALH)	Ikke måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, er oppgitt under som et tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde. BRA og ALH summeres og samlet kalles dette for gulvareal (GUA).
--------------------------	---

1-Etasje	
BRA 40 m ²	ALH 2 m ²
GUA 42	Beskrivelse av ALH Deler av areal under trappen



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

0

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

1

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Grunnmur / fundamenter: Boligen er fundamentert med støpt plate på grunn, grunnmur er utvendig kledd dette gjør at det ikke er mulig å gjennomføre en forsvarlig kontroll av grunnmur.

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Kommentar:

Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Det forutsettes at det som er oppgradert er utført etter gjeldene regelverk

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Egenerklæringen er gått gjennom av takstmann. Det er ikke anmerket forhold som vurderes som vesentlig for boligens tilstand

Når ble egenerklæringen signert?

29.05.2026

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det er fremlagt ferdigattest datert 09.09.2020

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Kommentar:

Det er ingen indikasjon på avvik i forhold til røm mningsvei, brannceller, dagslys eller andre forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet.

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:

Støpt plate på mark

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

Boligen er fundamentert med støpt plate på grunn, grunnmur er utvendig kledd dette gjør at det ikke er mulig å gjennomføre en forsvarlig kontroll av grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

Bilde:

Bilde mot fasade/grunnmur

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplst?

Nei

Kommentar:

Boligen er fundamentert med støpt plate på grunn, ved denne typen fundamenter er det ikke lagt post/topplst

Er det terrengfall fra grunnmur?

Ja

Kommentar:

Det er etablert fall fra bygnings liv på begge sider av boligen.

Er takvann ledet bort fra bygning?

Ja

Kommentar:

Tar han er ledet bort fra bygningen i rør, dette er en god løsning

Totalvurdering av drenering**Kommentar:**

For kontroll av drenering ble det i tillegg til utvendig visuell kontroll foretatt målinger med fukt måler på gulv i første etasje. Det ble ikke registrert indikasjoner som tyder på at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20-60 år.

Her vurderes om boligen ligger i et område med flom og skredfare. Dette kan sjekkes opp mot NVE kartdata. Takstmannen foretar ikke geologiske undersøkelser på stedet da dette krever spesialkompetanse.

Skred

Sikker plassering mot skred?

Ikke kontrollert

Flom

Sikker plassering mot flom?

Nei

Kommentar:

Boligen ligger i et område hvor det kan være fare for overvann

Byggegrunn:

Leire

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Kommentar:

Det foreligger ikke informasjon om at det er utført annet enn periodisk vedlikehold på yttervegger/fasade.

Fasade

Liggende trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Musetetting?

Ja

Lufting av kledning?

Ja

Totalvurdering av yttervegger**Kommentar:**

Konstruksjonen fremstår som solid, uten synlige tegn til fukt, råte eller svikt ved visuell kontroll. Det er utført fuktmålinger ved stikktaking både på erfaringsmessig utsatte områder og på tilfeldig valgte steder. Det ble ikke registrert avvik utover det som anses som normal aldring og slitasje.

Levetid:

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Hovedinngang dør er malt tre dør

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører**Kommentar:**

Det ble ikke registrert noen skader eller behov for tiltak. Kun normale bruksmessige slitasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:

Flatt tak

Inspisert fra:

Innvendig himling

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon**Kommentar:**

Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i andre etasje. Takteking er ikke kontrollerbart på grunn av manglende tilgang til yttertaket

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:

Metall

Totalvurdering av renner og nedløp**Kommentar:**

Ingen synlige lekkasjer eller skader avdekket på takrenner eller nedløpsrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Det er fis på gulv og vegg, malt himling med downlight

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Kommentar:

Det er gjennomført en visuell kontroll av overflatene i badetrommet, overflatene fremstår i bra stand med normal overflate slitasje

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Kommentar:

Det er foretatt visuell kontroll av overflater på badetrommet. Det ble ikke registrert avvik eller forhold som indikerer skade ved befaringen. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje.

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført kontroll med kryss laser for å kontrollere fall mot sluket. Måling er foretatt fra overflate ved dørterskel til overflate ved sluk. Fall i gulvet tilfredsstillende krav i teknisk forskrift. Det er 20 mm fall målt fra sluket og 80 cm ut på gulvet. Det er i tillegg fall i hele gulvet.

Totalvurdering av overflater**TG 1** **Kommentar:**

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert sluk i dusjssonen, det er også sluk under varmpumpe, dette sluket er ikke tilgjengelig for visuell kontroll.

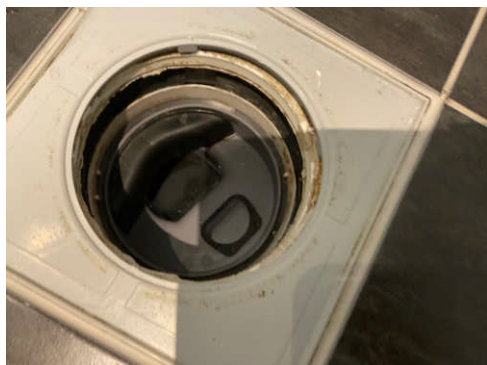
Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er synlig membran i sluket.

Bilde



Bilde fra sluk i dusj sone

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1 

Kommentar:

TG 1: Det ble ikke registrert synlige feil på membran /slukmansjett. Sluket vurderes å være riktig montert. Ingen avvik er registrert.

Levetid:

- ⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- ⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Baderommet har avløp i plast(rør i rør) og plast avløp, montert Sanitærutstyr framstår i god teknisk stand. Montert utstyr og avrenning er på enkel måte funksjonsprøvet, avvik utover aldring slitasje ble ikke registrert.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via avtrekks varmpumpe, det er spalte mellom baderoms dør og terskel for god gjennomstrømning. Dette er en god løsning

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Annet

Kommentar:

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

- ❗ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- ❗ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- ❗ Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år
- ❗ Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?**Kommentar:**

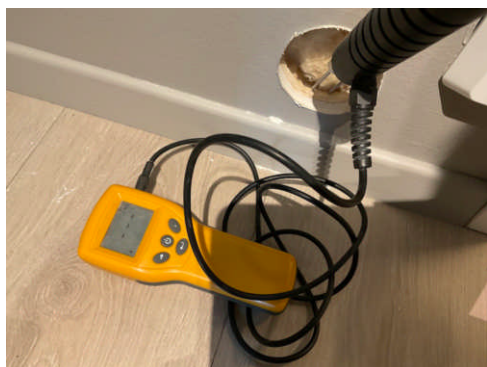
Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk**Kommentar:**

Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte punkt

Bilde

Fuktmåling fra soverom

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Kommentar:

Det er ikke registrert aktuelle tiltak

11**Etasjeskiller/gulv på grunn****TG 1**

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Målbare skjevheter, men tiltak anses ikke som nødvendig. Ingen nivåforskjell mellom rom. lokale avvik innenfor et rom er innenfor 10 millimeter

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

HAMMERSTRANDA 31 - 5029/2/15/130/0/0

12**Trapp**

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk. Den bygningsfaglige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningsfaglige skal ikke sette tilstandsgrad på rekkverkshøyde og åpninger på balkong, veranda og lignende i tilstandsrapporten.

Plassering av trapp

Trapp fra entré til stue i 2 etasje

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?

Ja

Kommentar:

Trappen er forskriftsmessig utført. Ingen skader eller avvik avdekket.

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Kommentar:

Det er foretatt søk med fukt måler foran og på siden av kjøkkeninnredningen samt i benkeskap. Det ble ikke registrert indikasjon på lekkasjer.

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom tak, dette er en god løsning.

Generell beskrivelse av innredning

Innredningen har folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate. Innredningen framstår med normal aldrings slitasje. Kjøkken fronter er malt.

Integreerte hvitevarer:

Kombiskap, Stekeovn, Platetopp, Oppvaskmaskin

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Kommentar:

Vanntrykk er prøvet ved tapping på to tappesteder samtidig, vanntrykk vurderes å være bra.

Hvordan type oppvarming har boligen?

Det er vannbåren varme og radiatorer. Anlegget forsyner også boligen med oppvarming og varmt vann

Ventilasjon:

Sentralavtrekk

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvann forsyning er via varmtvannstank i varmepumpe.

Totalvurdering av VVS**Kommentar:**

TG 1: Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller skader på eksponerte rørføringer ved visuell kontroll. Boligen har vannrør av plast i rør-i-rør-system og avløpsrør av plast.

Varmtvannsbereder er plassert i rom med sluk, noe som bidrar til redusert risiko ved eventuell lekkasje.

Det er foretatt visuell kontroll samt enkel funksjonstest av sanitærinstallasjonene. Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt. Vanntrykket vurderes som normalt, og avløpene hadde tilfredsstillende avrenning på befaringstidspunktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er lokalisert i gangen

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Det foreligger samsvarserklæring på montert elbil lader

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Kommentar:

Ved enkel kontroll av det elektriske anlegget er det ikke registrert avvik.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Kommentar:

Selger opplyser at sikringer normalt ikke løser ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Kommentar:

Man ikke er kjent med at det har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Varmepumpe er tilkoblet via fast tilkobling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?

Det er håndholdt brannslukker i boligen

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?

Boligen har røykvarslere i hver etasje

**Overflater gulv**

Det er laminatparkett på gulvet

Overflater vegg / himling

Det er malte plater på vegg og i himling

Totalvurdering av overflater**Kommentar:**

Innvendige overflate er visuelt kontrollert det registreres ikke avvik utover normal aldring slitasje



De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetsvurdering. Sjekk spesielt fuktinnsig. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

Totalvurdering av bygget**Kommentar:**

Sportsbod er fundamentert med ringmur, utvendig kledd med liggende panelboden er bygget under terrasse
Boden er uisolert ventilasjon er naturlig ventilasjon. Boden er i bruk til lagring ved befaringen, dette begrenser muligheten for kontroll. Det ble ikke registrert synlige avvik utover aldrings slitasje



Adresse

Hammerstranda 31, 7350 BUVIKA

Dato for energimerking

02.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-306298

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300554861

Gårdsnummer

2

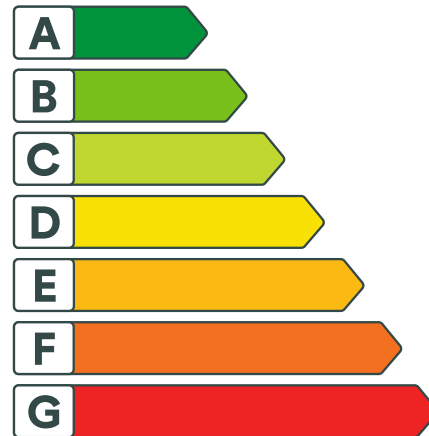
Bruksnummer

130

Seksjonsnummer

15

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2016

Bygningstype

Rekkehus

Bruksareal

82,0 m²

Oppvarmet bruksareal

82,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

107,56 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

114,80 kWh/m²

Totalt levert pr. år

9 413 kWh



Hammerstranda 31, 7350 BUVIKA



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Hammerstranda 31, 7350 BUVIKA



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Trondheim	Oppdragsnr.	114260109
Adresse	Hammerstranda 31		
Postnr.	7350	Sted	BUVIKA
Selgers navn	Veronica Lange		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

Nei Ja

Salg ved fullmakt?

Nei Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Når kjøpte du boligen?

06.23

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
V L

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

- Nei Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

- Nei Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

- Nei Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

- Nei Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

- Nei Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

- Nei Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

- Nei Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

- Nei Ja

Initialer selger:
V L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- Nei Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

- Nei Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

- Nei Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installasør, eller det lokale el-tilsynet?

- Nei Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

- Nei Ja

Beskriv:

Dårlig trykk på Nibe skapet. Ventilasjon/ varmtvann

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Initialer selger:
V L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Skiftet ekspansjonskar .

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvittering

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

Nei Ja

Av hvem?:

Bravida

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

Nei Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

Nei Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

Nei Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

Nei Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Nei Ja

Initialer selger:
V L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

Nei Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

Nei Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

Nei Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja

Beskrivelse:

Har fått nabovarsel fra Mølla om at de skal bygge på ett ekstra bygg e.l. Dette vil ikke medføre endringer i bruken av boligene på buvik brygge eller omgivelser.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømmerarbeid osv.)?

Nei Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligsjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

Nei Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

Nei Ja

Initialer selger:
V L

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

48. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Initialer selger:
V L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

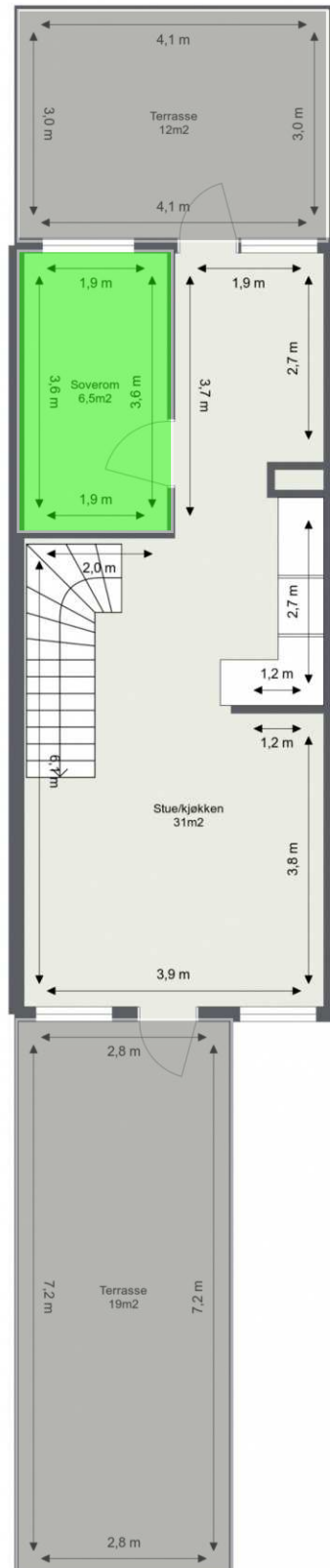
24.05.2026

Signert av

Veronica Lange

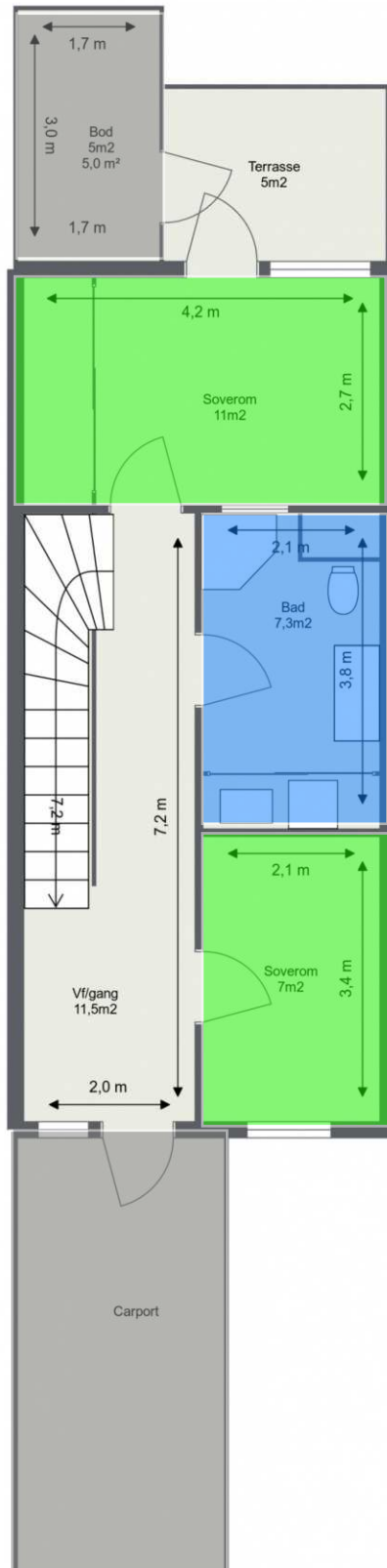
Hammerstranda 31

2-Etasje



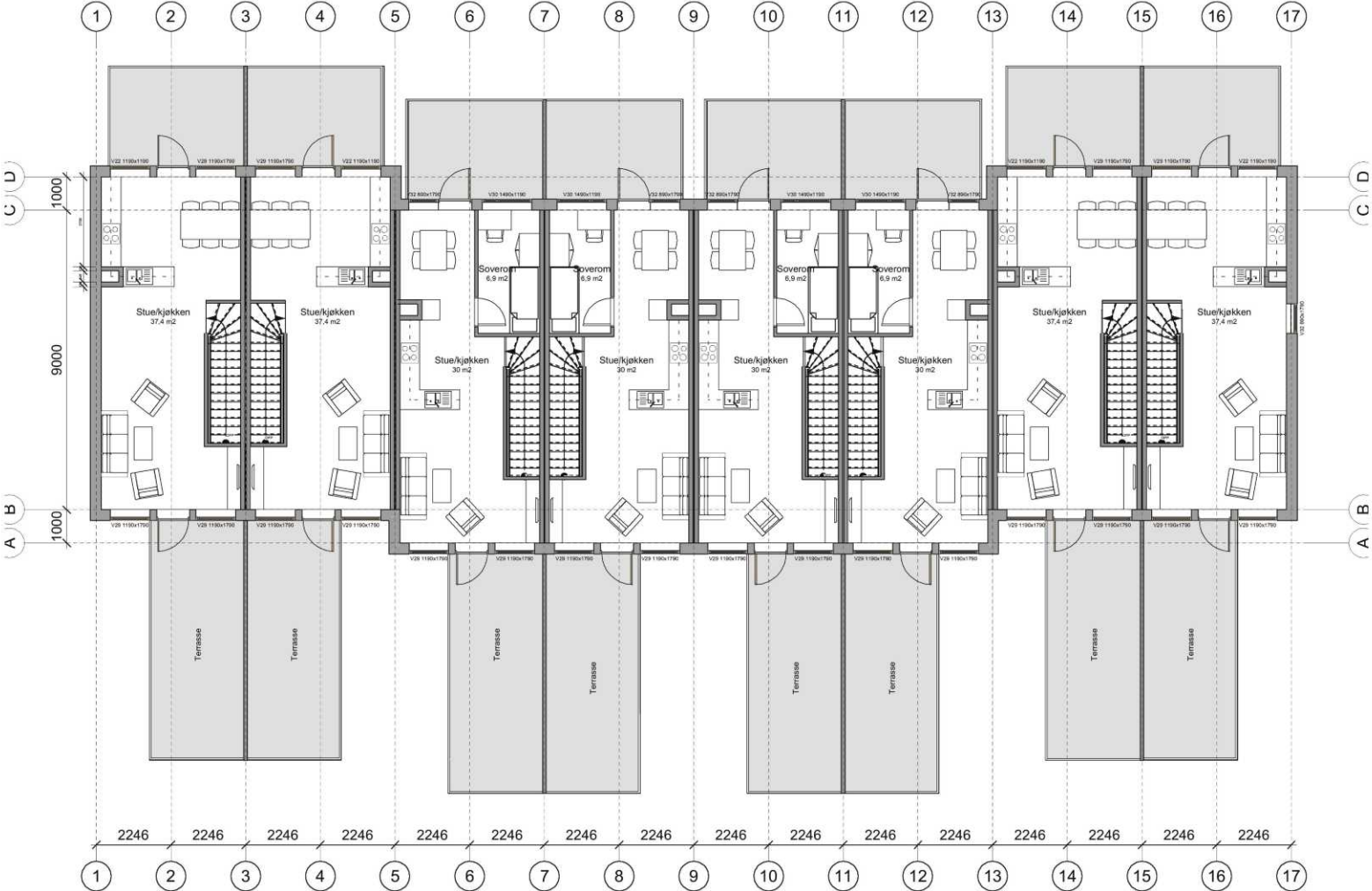
Hammerstranda 31

1-Etasje

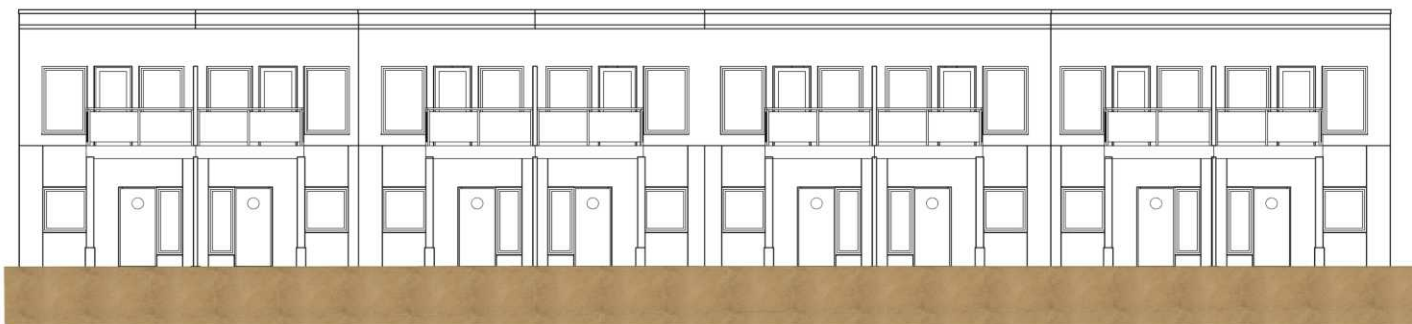




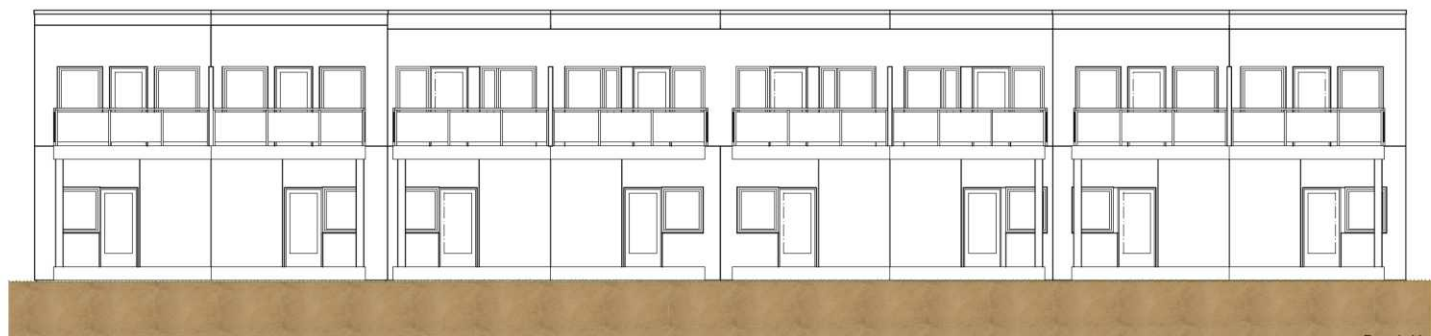
Buvik Brygge Rev.A Hus B2 Alt.2 Plan 1.etasje MNPro AS 30.09.2015 Målestokk 1:100 A3



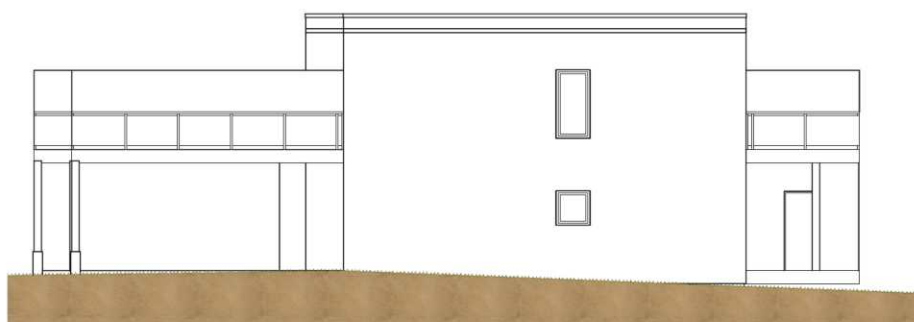
Buvik Brygge Rev.A Hus B2 Alt.2 Plan 2.etasje MNPro AS 30.09.2015 Målestokk 1:100 A3



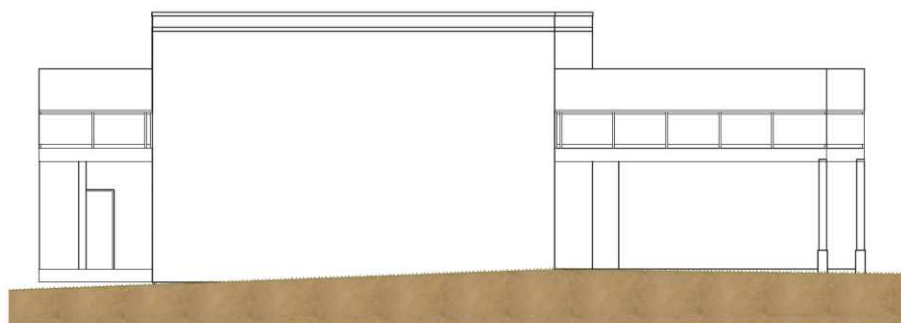
Fasade Øst



Fasade Vest



Fasade Nord



Fasade Sør

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET BUVIK BRYGGE I

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

Første gang vedtatt: 01.09.2016
Endret: 08.04.2026

INNLEDENDE BESTEMMELSER

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er: Sameiet Buvik Brygge I

Sameiet omfatter eiendommen: gnr. 2, bnr. 130 i Skaun kommune.

Eiendommens adresse er: Hammerstranda 23-37, 34-42 og 55-65.

Sameiet er iht. seksjonsbegjæring oppdelt i 19 seksjoner.
Seksjonene er seksjonert til boligformål.

Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens bruksareal fra tegning.

Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal. Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal.

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

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

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

§ 2 SÆRLIGE BESTEMMELSER

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

§ 3 EIERFORHOLD

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

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

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

§ 4 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 godkjenning brukes til ervervs – eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige sameierne/boligenheten. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

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

§ 6 ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

All informasjon til andelseier/seksjonseier/medlem 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 andelseier/seksjonseier/medlem 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 ÅRSMØTET OG INNKALLING

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinært årsmøte 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 årsmøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Saksliste skal medfølge innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte 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 årsmøtet 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 årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Bli årsmøtet, som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøtet ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 8 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Årsmelding fra styret
- Regnskap for foregående kalenderår i revidert stand
- Valg av styremedlemmer Valg av møteleder og minst en av de frammøtte seksjonseiere til å signere protokoll
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 9 STEMMERETTSREGLER

I årsmøtet 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

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet 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 loddrekning.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- 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 oppløsning, 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 ÅRSMØTET

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, 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 årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, 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 årsmøtet og rett til å uttale seg.

§ 12 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.

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

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

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

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

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel.

Årsmøte 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 årsmøtet.

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.

Årsmøtet 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 ÅRSMØTE OG STYRE

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

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

§ 16 REGISTRERING AV SAMEIERE

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

§ 17 HUSDYRHOLD

Hunder skal til enhver tid være i bånd når de oppholder seg ute på fellesarealet til Buvik Brygge. Eier har ansvar for å plukke med seg ekskrementer fra egen hund. Katter er i utgangspunktet ikke tillatt i sameiet, men unntak fra regelen kan vurderes etter den enkeltes søknad dersom katten kun oppholdes innendørs.

§ 18 REVISJON OG REGNSKAP

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 19 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet 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 gi dem avskjed.

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

Med 2/3 flertall kan årsmøtet 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.

§ 20 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 borettslagets/sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 21 VEDLIKEHOLD

Seksjonseieren skal vedlikeholde seksjonen slik at skader på fellesarealene og andre seksjoner forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.

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

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, kan komme i erstatningsansvar overfor tap påført sameiet og seksjonseiere. Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt kan komme i erstatningsansvar overfor skade som er påført på bruksenhetene.

§ 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 årsmøtet.

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 årsmøtet, 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 to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

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

§ 23 AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

Årsmøtet 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

tvangfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. Lov om eierseksjoner §39. Fravikelse kan kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 25 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet 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 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.

Mangler husordensregler for
dette boligselskapet

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Buvik Brygge 1

Tid: 08.04.2026 kl. 18:00

Sted: Tangen i Buvika

Til behandling foreligger:

Sak:

1. Konstituering

Registrering fremmøte

Valg av møteleder og referent

Valg av én seksjonseier til å signere protokoll sammen med møteleder

Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Styrets årsmelding

Følger vedlagt

3. Årsregnskap 2025

Godkjenning av årsregnskap

Disponering av resultat

Årsregnskap følger vedlagt

4. Godkjenning av styrets honorar for perioden 2025-2026

Det er avsatt 30 000- til styrehonorar for perioden 2025-2026

5. Endring av vedtektene

Sak meldt inn av styret.

Sameiets vedtekter §12 tredje avsnitt tredje og fjerde setning sier følgende:

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.

Dette er i strid med eierseksjonslovens §55 valg av styret, tjenestetid og vederlag som sier: *Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.* Det ikke er tillatt å ha vedtekter som er i strid med loven.

Forslag til vedtak:

Sameiets vedtekter §12 tredje avsnitt tredje og fjerde setning fjernes fra vedtektene.

(Vedtaket krever 2/3 flertall av avgitte stemmer)

6. Valg

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. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Styrets leder velges særskilt.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Verv	Navn	Periode	Valgkomiteens forslag
Styreleder for 2 år	Line Michelsen	2025-2026 På valg	
Styremedlem for 2 år	Kristin Johnsen	2025-2026 På valg	Lena Svean
Styremedlem for 2 år	Simen Kjørsum Falkenhaus	2025-2026 På valg	Bente Solem
Styremedlem for 2 år	Thomas Colbjørnsen Stamnes	2025-2027 Ikke på valg	
Varamedlem for 1 år	Bente Solem	2025-2026 På valg	Øystein Sandvik
Valgkomité for 1 år	Christer Sandvik	2025-2026 På valg	Krister Sandvik

Årsmøtet kan bare ta beslutning om saker som er angitt i denne innkallingen. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

Bare seksjonseiere eller personer med fullmakt fra seksjonseiere har stemmerett i årsmøtet. Dersom samboer/ektefelle ikke er registrert som medeier må det medbringes fullmakt fra eier. Hver seksjon har én stemme i årsmøtet.

Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av boligseksjoner, styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg i årsmøtet.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Valgene foregår ved håndsopprekking hvis ikke årsmøte ved de enkelte valg bestemmer skriftlig avstemming.

Med vennlig hilsen

Styret i Sameiet Buvik Brygge 1

FULLMAKT

Dersom du/dere ikke kan være til stede på årsmøtet kan fullmektig møte med skriftlig og datert fullmakt.

Fullmakten leveres møteleder før oppstart av møtet.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER:

Navn eier: _____

Fødselsdato: _____

Adresse: _____

Leilighetsnummer: _____

Gir herved fullmakt til:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Til å møte og stemme på mine/våre vegne i ordinært årsmøte for
Sameiet Buvik Brygge 1

Sted/Dato

Eiers underskrift

ÅRSMELDING for 2025 Sameiet Buvik Brygge 1

Informasjon

Antall seksjoner: 19

Organisasjonsnummer: 917847789 - Sameiet Buvik Brygge1

Styrets E-post: line.michelsen@styremail.no

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polisenummer: 85788196

Styret har i perioden bestått av:

Leder: Line Michelsen

Styremedlem: Kristin Johnsen

Styremedlem: Simen Kjørums Falkenhaus

Styremedlem: Thomas Colbjørnsen Stamnes

Vara: Bente Solem

Valgkomite: Krister Sandvik

Styremøter

I løpet av 2025 har styret hatt 5. styremøter, i tillegg har vi hatt 2 styremøter i 2026 inkl. årsmøte.

Vedtak 2025

Pergola

Det er kommet inn en søknad fra nr. 25 på bygging av pergola.

Kommentar: Det er allerede såpass mange ulike typer pergola og innglassing og markiser på feltet, så styret ser ingen grunn til å ikke tillate denne søknaden. Pergolaen vil ikke skjerme for hverken utsikt eller sol.

Vedtak 1:

Det ble enstemmig vedtatt å gi tillatelse til bygging av pergola etter innsendte tegninger.

Krypkjellere

Det er kommet to tilbud på betongboring i krypkjellere.

1. Tilbud fra Trebetong Entreprenør AS

Bore hull ca 25 mm i diameter gjennom grunnmur a` 3200,- kr 60 800,-

Bore hull gjennom gulvet fra bod a` 4200,- per luke kr 79 800,-

kr 140 600,-

2. Tilbud fra SR Betongboring/Saging AS	
Betongsaging gulv 50 x 50 cm i 19 enheter a` 5000,-	kr 95 000,-
Rigg, drift og rydding av gammelt rask i krypkjellerne	kr 5000,-
Totalt	kr 100 000,-

Da det anbefales tiltak fra takstmann/Gjensidige om å lage en utsparing i betonggulvet inne i boden, bør utsparing være i gulv, ikke gjennom grunnmur. Det er noe mer fukt/vann her enn ellers i krypkjeller, da det er helstøpt dekke.

Forslag blir at vi starter med utsparing i betonggulvet først og ser om vi må montere ventilasjonsrør inn i bodene i tillegg.

Vedtak 2 (2026)

Det ble enstemmig vedtatt å benytte tilbudet fra SR betongboring/saging AS, da det var billigst og i tillegg hadde de kjennskap til byggene fra før.

Salg av boenheter i 2025

Vi har to boenheter som er solgt i løpet av perioden nr. 29 og 59.

Saker det er jobbet med i 2025

Kollektiv TV -og bredbåndsavtale med Telia

Tilbudet fra Telia Norge var kr 399,- pr husstand pr. mnd. Fast avtaleperiode er 36 mnd. Avtalen gjelder fra 1.8. 2024 til 1.8.2027.

Fra 15. september økte prisen på TV-avtalen i Sameiet Buvik Brygge 1 med 70 kroner per måned per boenhet. Prisøkningen skjer som følge av økte kostnader knyttet til våre TV-tjenester og ny avtale med TV2. Denne økningen prøvde vi å legge inn en klage på, men dessverre kom vi ingen vei.

Service på Nibe pumpene

Avtalen vi har med Bravida har til hensikt å gi husets varmepumpe service og vedlikehold hvert 2 år. Siste service ble gjennomført av Bravida på alle Nibe pumpene 13 og 14 november 2024. Neste planlagte service blir da til høsten 2026.

Husk avtalen omfatter ikke reparasjoner eller feil eller mangler på anlegget. Les hva serviceavtalen består av (Den ligger på FB-siden vår og i portalen). Det er boenhetens ansvar å vedlikeholde og skifte filter i Nibepumpen.

Krypkjellere

Anbefalt tiltak fra Gjensidige og takstmann for å hindre senere skader. Tilsyn av ventilasjonsanlegget, at det går hele tiden. Dette er gjennomført av Simen, da alle ventilasjonsanleggene i alle våre tre bygg har gått siden i fjor sommer.

Det anbefales å lage en utsparing i betonggulvet inne i boden. Det er noe mer fukt/vann her enn ellers i krypkjeller, da det er helstøpt dekke og vannet blir da liggende og råtne. Dette er nå på gang og vi har inngått en avtale med SR betongboring/saging AS.

I rom under boder i krypkjeller, er det kun tatt på ventilasjonshull ut til det store rommet i krypkjeller, her anbefales det å montere ventilasjonsrør inn til bod også, for utlufting av fukt. Det er ikke observert noe form for sopp, råte eller muggsopp på noen overflater i krypkjellere, og ikke på tilgjengelige overflater i boder. Det er høyst sannsynlig prosjektert med at grunnvann kan komme inn i krypkjellerne. Det er laget utsparinger i betonggulvet i hovedrom i krypkjeller, sånn at vann kan dreneres ut igjen, gjennom grunn.

Det som gjenstår er:

Montering av ventilasjon i boder, tilkobles samme ventilasjonsanlegg som allerede lufter ut i krypkjeller. Det er mulig vi må ha på tettningsstoff i tillegg der vann kommer inn.

Tilsyn av fagpersoner for kontroll av ventilasjonsanlegget som er montert i krypkjellere. Det er foreløpig ikke utført, men vi har en plan om å se på dette.

Utskifting av brannvarslere

Som det ble informert om på vår facebookside har styret det juridiske ansvaret for brannsikring. Styret er ansvarlig for å utføre nødvendige kontroller for å forebygge brann. Vi ønsker at alle boenhetene skifter brannvarslere innen 1. oktober 2026. Når dette er gjennomført sender alle inn en melding til styret om at det er utført.

Styret vil fortsette å jobbe med tiltak i forhold til krypkjellerne som er anbefalt fra rapporten i løpet av 2026.

Buvika 19. mars 2026

Hilsen oss i styret i sameiet Buvik Brygge 1

Sameiet Buvik Brygge 1 2025



Resultatregnskap

Sameiet Buvik Brygge 1

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader		436 920	439 992	437 010	488 840
Inntekter Fellesavtale TV og bredbånd		157 776	151 487	157 830	110 000
Sum inntekter		594 696	591 479	594 840	598 840
Diverse lønn og andre godtgjørelser	2	45 640	0	34 230	45 640
Forretningsførerhonorar		28 016	27 201	29 000	30 000
Andre honorarer og kontingenter		0	4 940	0	0
Administrasjons- og møteutgifter		5 471	1 548	8 000	10 300
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg		0	273	67 200	67 200
Felleskostnader eksternt driftsselskap		84 488	80 465	85 000	89 000
Vedlikehold/ drift		0	74 386	5 000	55 000
Energikostnader		2 216	1 664	5 000	5 000
Fellesavtale TV og bredbånd		98 036	125 584	157 830	110 000
Forsikring		95 285	87 202	95 000	102 000
Avsetning framtidig vedlikehold	3, 4	81 282	75 720	65 000	78 700
Gebyr og bankomkostninger		4 878	4 787	6 000	6 000
Sum driftskostnader		445 311	483 769	557 260	598 840
Driftsresultat		149 385	107 710	37 580	0
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter		26 818	16 037	0	0
Annen finansinntekt		9 022	8 467	0	0
Finansresultat		35 840	24 504	0	0
Resultat		185 225	132 214	37 580	0
Overføringer					
Overført fra/til annen egenkapital	5	185 225	132 214	37 580	0
Sum overføringer		185 225	132 214	37 580	0

Balanse pr 31. desember

Sameiet Buvik Brygge 1

Alle beløp i NOK

	Note	Pr. 31.12.2025	Pr. 31.12.2024
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Andre fordringer		18 785	15 556
Sum fordringer		18 785	15 556
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3, 4	887 006	624 403
Sum omløpsmidler	6	905 791	639 959
Sum eiendeler		905 791	639 959
 Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	394 944	209 719
Sum opptjent egenkapital		394 944	209 719
Sum egenkapital		394 944	209 719
 Gjeld			
Vedlikeholdsfond	3, 4	486 339	405 058
Sum avsetninger til vedlikeholdsfond		486 339	405 058
 Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		12 100	10 375
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 408	14 808
Sum kortsiktig gjeld	6	24 508	25 183
Sum gjeld		510 847	430 241
Sum egenkapital og gjeld		905 791	639 959

TRONDHEIM,
Styret for Sameiet Buvik Brygge 1

Line Michelsen
Styrets leder

Kristin Johnsen
Styremedlem

Simen Kjørums Falkenhaus
Styremedlem

Thomas Colbjørnsen Stamnes
Styremedlem

Sameiet Buvik Brygge 1

Noter til årsregnskapet 2025

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, med fradrag for planmessige avskrivninger. Dersom gjenvinnbart beløp av anleggsmidler er lavere enn bokført verdi og verdifallet forventes ikke å være forbigående, er det foretatt nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer

Restanser husleie og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Inntekter

Leieinntekter faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier.

Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Om virksomheten

Foretaket er et sameie i Skaun kommune.
Sameiet drives fra Buvik Brygge 7350 BUVIKA

Note 2 Antall ansatte, godtgjørelser

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 0

Ytelser til ledende personer

	Styrehonorar	Pensjonskostnader	Andre godtgj.
Styret	30 000	-	-
Lønnskostnad		2 025	2 024
Lønn		0	-34 230
Arbeidsgiveravgift		5 640	4 230
Tbf avsetn. tidl. år og avsetn. inneværende år		40 000	30 000
Sum		45 640	0

Styrehonorar for 2025 blir utbetalt i 2026 etter godkjent årsregnskap på årsmøte og styrets instruks om fordeling.

Note 3 Andre avsetninger for forpliktelseser

	2025	2024
Avsetning til fremtidig vedlikehold 1.1	405 057	386 148
Årets avsetning til vedlikehold	81 281	75 720
Årets vedlikehold		-56 810
Avsetning til fremtidig vedlikehold 31.12	486 339	405 057

Note 4 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter og lignende omfatter avsetning til fremtidig vedlikehold med kr 486 339.

Note 5 Egenkapital

EK 1.1	209 719
Årets resultat	185 225
EK 31.12	394 944

Note 6 Disponible midler

Disponible midler 1.1.	614 776
Årets resultat	185 225
Endring vedlikeholdsfond	81 281
Årets endring i disponible midler	266 506
Disponible midler 31.12.	881 283

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Protokoll ordinært årsmøte 08.04.2026 Sameiet Buvik Brygge 1

Sted: Tangen

Sak 1. Registrering fremmøtte: **13 fremmøtte og 10 stemmeberettigede**

Valg av møteleder: **Line Michelsen**

Valg av referent: **Thomas Cholbjørnsen Stamnes**

Valg av en til å signere protokoll sammen med møteleder: **Lena Tranmæl**

Godkjenning av innkalling og dagsorden: **Godkjent**

Sak 2. Styrets årsmelding: **Gjennomgått og godkjent**

Sak 3. Årsregnskap 2025

Godkjenning av årsregnskap: **Godkjent**

Disponering av resultat: **Overføres til vedlikeholdsfond**

Sak 4. Godkjenning av styrets honorar på 30 000,-for perioden 2025/2026: **Godkjent**

Sak 5 . Endring av vedtektene:

Sak meldt inn av styret.

Sameiets vedtekter §12 tredje avsnitt) tredje og fjerde setning sier følgende:

Dersom styrets leder avhender sin seksjon eller har annen gyldig grunn for å fratrukke sitt verv, velger styret selv ny leder blant styremedlemmene. Den nye styrelederen vil fungere i vervet frem til neste ordinære sameiermøte.

De er i strid med eierseksjonslovens §55 valg av styret, tjenestebeløp og vederlag som sier:

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Det ikke er -lla) å ha vedtekter som er i strid med loven.

Forslag - vedtak:

Sameiets vedtekter §12 tredje avsnitt) tredje og fjerde setning fjernes fra vedtektene.

(Vedtaket krever 2/3 flertall av avgitte stemmer)

Enstemmig vedtatt

Sak 6. Valg 2026/2027

Styreleder for 2 år - Thomas Colbjørnsen Stamnes : **Enstemmig vedtatt**

Styremedlem 2 år - Lena Svean: **Enstemmig vedtatt**

Styremedlem 2 år - Bente Solem: **Enstemmig vedtatt**

Styremedlem 1 år - Lena Tranmæl: **Enstemmig vedtatt**

Vara 1 år- Øystein Sandvik: **Enstemmig vedtatt**

Valgkomite 1 år - Krister Sandvik: **Enstemmig vedtatt**

Budsjett 2026

Sameiet Buvik Brygge 1

Alle beløp i NOK

	Budsjett		Virkelig	
	2026	2025	Regnskap pr august 2025	Regnskap 2024
Felleskostnader	488 840	437 010	291 280	439 992
Inntekter Fellesavtale TV og bredbånd	110 000	157 830	105 184	151 487
Sum inntekter	598 840	594 840	396 464	591 479
Diverse lønn og andre godtgjørelser	45 640	34 230	45 640	0
Forretningsførerhonorar	30 000	29 000	21 012	27 201
Andre honorarer og kontingenter	0	0	0	4 940
Administrasjons- og møteutgifter	10 300	8 000	4 907	1 548
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg	67 200	67 200	0	273
Felleskostnader	89 000	85 000	84 488	80 465
Vedlikehold/ drift	55 000	5 000	0	74 386
Energikostnader	5 000	5 000	2 216	1 664
Fellesavtale TV og bredbånd	110 000	157 830	62 224	125 584
Forsikring	102 000	95 000	65 565	87 202
Avsetning framtidig vedlikehold	78 700	65 000	43 333	75 720
Gebyr og bankomkostninger	6 000	6 000	1 848	4 787
Sum driftskostnader	598 840	557 260	331 233	483 769
Driftsresultat	0	37 580	65 231	107 710
Finansinntekter og -kostnader				
Renteinntekter	0	0	0	16 037
Finansresultat	0	0	0	16 037
Resultat	0	37 580	65 231	123 747
Overføringer				
Åvsatt til annen egenkapital	0	0	0	132 214
Sum overføringer	0	0	0	132 214

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

<i>Eiendommen:</i>	<i>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</i>
<i>Gjelder:</i>	<i>Hele tiltaket</i>
<i>Bygningstype:</i>	<i>Rekkehus og blokk</i>
<i>Byggested:</i>	<i>Hammerstranda, Buvika</i>
<i>Tiltakshaver:</i>	<i>Buvika Brygge AS</i>
<i>Ansvarlig søker:</i>	<i>MNPro AS</i>

Grunnlag:

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

Avfallsplan

Oversikt over levert avfall er mottatt.

Vann/avløp/skorstein:

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

Merknader:

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

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

Plan 657_201301:

REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERING AV BUVIKA BRYGGE, BYGGETRINN I, GNR/BNR: 2/86 m.fl.

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 19.12.2014

Dato for godkjenning av kommunestyret : 29.01.2014

§ 1 FORMÅL

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse (B1-B8)

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

Lekeplass (f_L)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg (f_V)

Fortau (f_FT1-f_FT4)

Gangveg (f_GV)

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

Parkeringsplasser (P1 og P2)

Grønnstruktur

Friområde (f_F)

Hensynssoner

Sikringssone, frisikt (H140_1 – H140_6)

§ 2 FELLES BESTEMMELSER

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

§3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1. Boligbebyggelse (B1-B8) felles bestemmelser

- 3.1.1. I områdene skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
- 3.1.2. Tillatt maksimum- og minimumsutnyttelse (BRA) er påført plankartet. Det skal oppføres minimum 4 boliger/ daa.
Ev. sokkel/kjeller benyttet til parkering og boder inngår ikke i beregningen av BRA for feltet. Overflateparkering inngår i BRA med 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. Byggteknisk forskrift. Tilgjengelige boenheter skal lokaliseres i felt B1.

3.2. Boligbebyggelse (B1)

Tillatt maks. gesimshøyde for felt B1 er cote 20,0 og maks. mønehøyde cote 23,3.

Mindre takoppbygg som heishus o.l. tillates over dette men skal ha maks høyde på 1 meter over regulert mønehøyde og areal på maks 25 % av takflaten. Bygg i område B1 skal oppføres med varierende byggehøyde med lavest høyde mot øst og størst høyde mot vest.

3.3. Boligbebyggelse (B2-B8)

Tillatt maks. gesimshøyde for felt B2-B8 er cote 14,0 og maks. mønehøyde cote 15,0.

Mindre takoppbygg som heishus o.l. tillates over dette men skal ha maks høyde på 1 meter over regulert mønehøyde og areal på maks 25 % av takflaten.

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

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

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

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

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

- 3.4.4. Område o_ØA skal nyttes til offentlig kloakkpumpestasjon.

3.5. Felles lekeplass (f_L)

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

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

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

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

4.2 Veg (f_V)

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

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

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

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

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

J.P.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 plasering 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 frisiktsone tillates ikke vegetasjon eller andre faste sikthindre høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

§7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1. Utbyggingstakt

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

7.2. Barnehage- og skolekapasitet

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

7.3. Grunnforhold

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

J.P.H

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 vegger, 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. Vegger, fortau og gangveg skal være ferdigstilt i samsvar med godkjent utomhusplan før boliger, som de betjener, kan tas i bruk. Trafikkanlegg skal prosjekteres iht. Vegnormalen (Statens Vegvesen Håndbok 17).
- 7.6.6. Parkeringsplasser (P1 og P2) skal være ferdig opparbeidet innen bygg i område B1 kan tas i bruk.
- 7.6.7. Felles og offentlige anlegg innenfor områder f_ØA2 og o_ØA (avfallsanlegg, trafo og kloakkpumpestasjon) skal være ferdigstilt innen boliger i planområdet kan tas i bruk. Felles avfallsanlegg skal etableres med nedgravde, bunntømte containere med universell utforming.
- 7.6.8. Ved søknad om igangsetting for områder B1-B4, f_ØA1 og f_F skal det leveres plan som ivaretar lyssetting som viser farbar og sikker led inn til kaien ved Buvika Mølle.
- 7.6.9. Dersom sløkkevannsbehov ikke kan dekkes med direkte uttak fra kommunens ledningsnett, må bruk av basseng, alternativ vannkilde eller annen brannsikring av bygningen vurderes av tiltakshaveren og godkjennes av kommunen. Ansvar og fordeling skal avklares gjennom utbyggingsavtale.
- 7.6.10. Trafikksikkerhetstiltak som fartsreducerende tiltak, gatelys i felt og gangfelt over

J.P.H

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

7.7. Utomhusplaner / grønne anlegg

- 7.7.1. Det skal utarbeides detaljert utomhusplan for hvert byggetrinn. Utomhusplaner skal følge igangsettingssøknader for bygg. Utomhusplan(er), som omfatter felter B1-B4 skal ivareta overgangen til sjø. Utomhusplanen skal redegjøre for behov for sikring mot kaifront.
- 7.7.2. Det skal avsettes min. 50 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 dekket inn i områder regulert til boligbebyggelse (B1 –B8), felles lekeplass (f_L) og felles friområde (f_F).
- 7.7.3. Lekeplasser og uteområder skal være ferdigstilt i samsvar med godkjent utomhusplan innen boliger, de betjener, kan tas i bruk.
Dersom boliger ferdigstilles utenom / mot slutten av vekstsesong skal nødvendige lekeplasser og uteområder ferdigstilles i løpet av førstkommende vekstsesong.
- 7.7.4. Del av friområde f_F skal være ferdigstilt i samsvar med godkjent utomhusplan innen boliger i tilgrensende byggefelt kan tas i bruk.
Dersom boliger ferdigstilles utenom / mot slutten av vekstsesong skal tilgrensende del av friområde f_F ferdigstilles i løpet av førstkommende vekstsesong.
- 7.7.5. Bepantingsskjerm eller gjerde i område f_AVG2 skal være ferdigstilt innen boliger kan tas i bruk.
- 7.7.6. Det kan gis ferdigattest for planområdet et byggetrinn om gangen – forutsatt at alle tilknyttede utomhusanlegg / grønne anlegg til 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-størrapport 416085-RIA-RAP-001, datert 2013.10.07.
- Rambøll Notat nr. G-not-001 6131591, datert 2013.11.01.

JPH



TEGNFORKLARING PBL av 2008

§ 12-5, AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (1110)
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (1590)
- Lekeplass (1610)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg (2010)
- Fortau (2012)
- Gangveg (2016)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- Parkeringsplasser (2082)

3. Grønnstruktur

- Frømråde (3040)

§ 12-6, HENSYNSSONER

Sikringsoner

- Sikringsone
- frisikt (140)

Juridiske linjer og symboler

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense (1211)
- Regulert senterlinje (1221)
- Frisiktlinje (1222)
- Regulert høyde
- Grense hensynssoner

- Avkjørsel (1242)

Kartplan (x,y): Euref89 - UTM32 Karttuttrekk: 3/12-12 Kilde: Skaun Kommune

Høydereferanse: NN1954 Ekvidistanse x:m 0 10 20 40 m

SKAUN KOMMUNE

Detaljregulering av

Buvika Brygge, byggetrinn I, gnr/bnr: 2/86 m.fl. Målestokk: 1:1.000 (A3)

REVISJONER

REVISJONER	DATO	SIGN.

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN













Regulering av Buvika Brygge AS

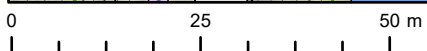
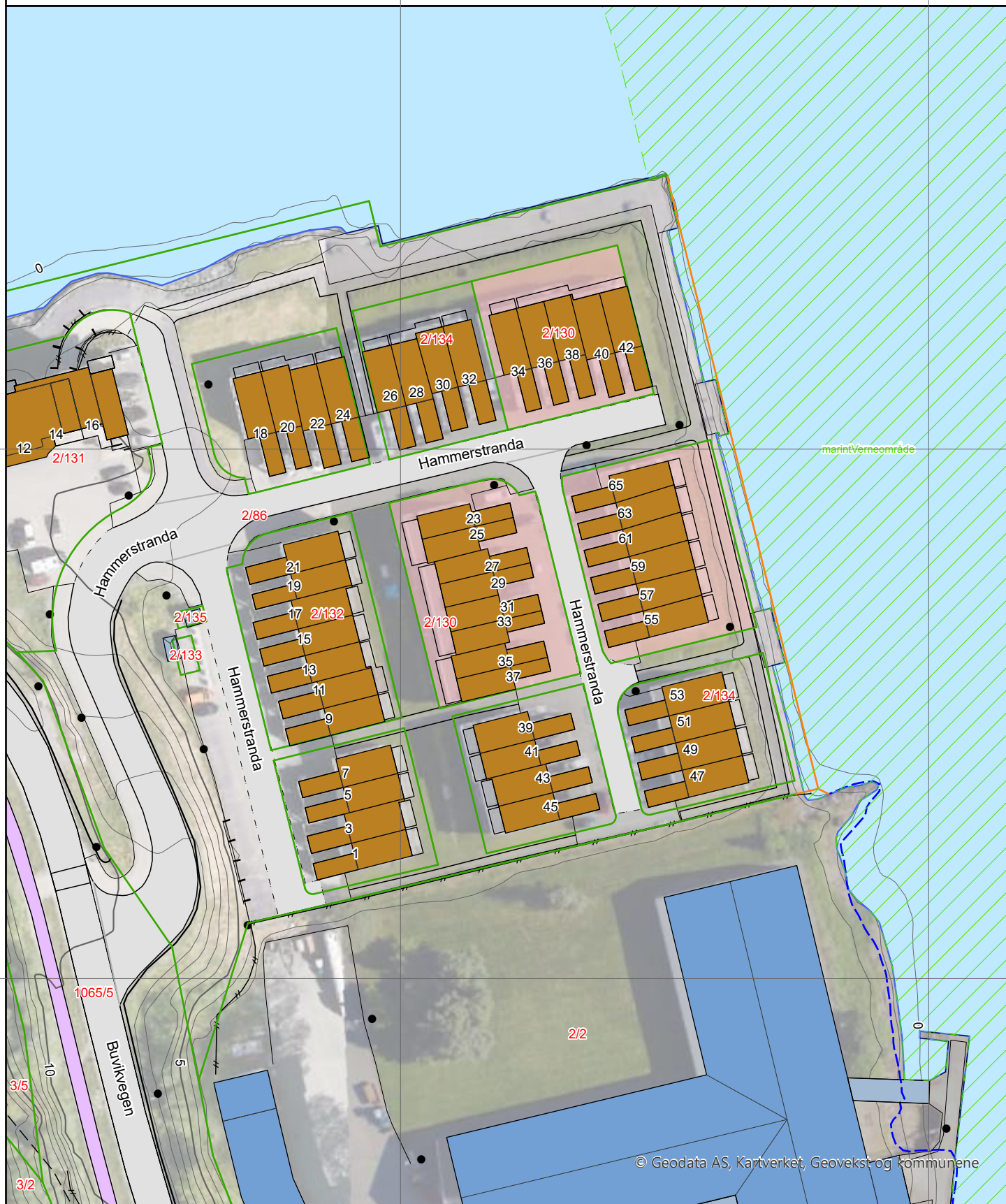
10.02.2015

Forslagsstiller: Voll Arkitekter for: Buvika Brygge AS Reguleringsplan nr: 1657/201301













Dato: 10/12 2014 Kommunens saksnr.: 13/605

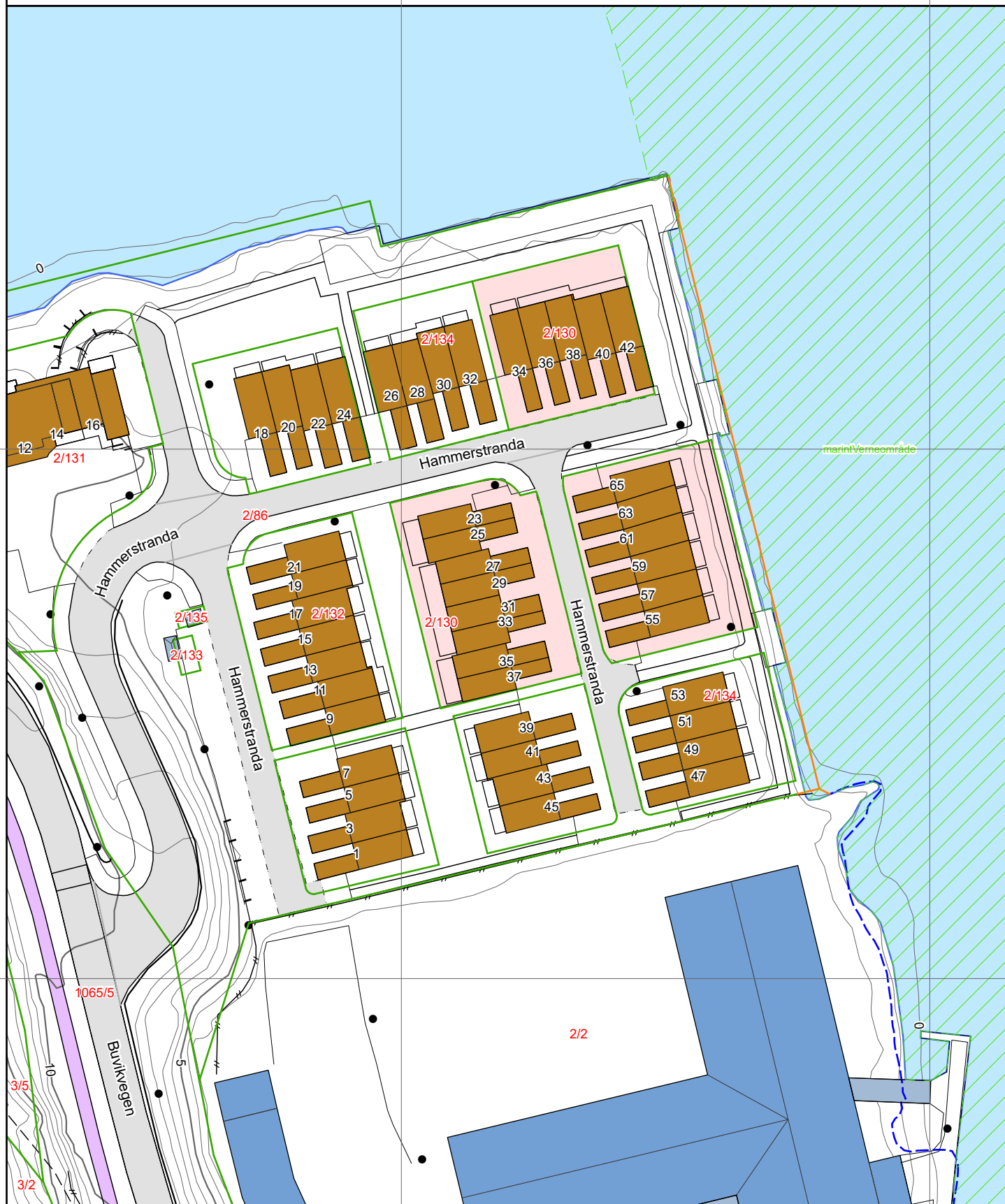
Eiendomsgrenser

- | | |
|--|---|
|  Nøyaktig måling 3-11 cm |  Omtvistet grense |
|  Middels nøyaktig 12-31 cm |  Vannkant |
|  Mindre nøyaktig 32-100 cm |  Vegkant |
|  Lite nøyaktig 101-600 cm |  Fiktiv grenselinje |
|  Skissenøyaktighet 601-5000 cm |  Teigdelelinje |
|  Uavklart grense over 5001-30000 cm |  Punktfeste |






Eiendomsgrenser

- | | |
|--|--|
|  Nøyaktig måling 3-11 cm |  Omtvistet grense |
|  Middels nøyaktig 12-31 cm |  Vannkant |
|  Mindre nøyaktig 32-100 cm |  Vegkant |
|  Lite nøyaktig 101-600 cm |  Fiktiv grenselinje |
|  Skissenøyaktighet 601-5000 cm |  Teigdelelinje |
|  Uavklart grense over 5001-30000 cm |  Punktfeste |













0 25 50 m

Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser








-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpkurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Europaveg	Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg	Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg	Tunnel, riksveg	Tunnel, fylkesveg	Tunnel, kommunal veg	Tunnel, privat veg	Annet gangareal
			Skogsbilveg		Bilferje
					Annet

Melding til tinglysning

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601981362
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysning

Organisasjonsnr 939865942
 Navn SKAUN KOMMUNE

Adresse Postboks 74, 7358 BØRSA

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 991520325
 Navn BUVIKA BRYGGE AS

Bruksenhet Adresse Postboks 2010, 7011 TRONDHEIM

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 1657
 Gnr 2
 Bnr 130

Matrikkelenhetstype

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
1657	2	130	0	1	109 / 1871	Boligseksjon	Ja	Nei
1657	2	130	0	2	109 / 1871	Boligseksjon	Ja	Nei
1657	2	130	0	3	109 / 1871	Boligseksjon	Ja	Nei
1657	2	130	0	4	109 / 1871	Boligseksjon	Ja	Nei
1657	2	130	0	5	109 / 1871	Boligseksjon	Ja	Nei
1657	2	130	0	6	109 / 1871	Boligseksjon	Ja	Nei
1657	2	130	0	7	109 / 1871	Boligseksjon	Ja	Nei
1657	2	130	0	8	109 / 1871	Boligseksjon	Ja	Nei
1657	2	130	0	9	109 / 1871	Boligseksjon	Ja	Nei
1657	2	130	0	10	109 / 1871	Boligseksjon	Ja	Nei
1657	2	130	0	11	109 / 1871	Boligseksjon	Ja	Nei
1657	2	130	0	12	84 / 1871	Boligseksjon	Ja	Nei
1657	2	130	0	13	84 / 1871	Boligseksjon	Ja	Nei
1657	2	130	0	14	84 / 1871	Boligseksjon	Ja	Nei
1657	2	130	0	15	84 / 1871	Boligseksjon	Ja	Nei
1657	2	130	0	16	84 / 1871	Boligseksjon	Ja	Nei
1657	2	130	0	17	84 / 1871	Boligseksjon	Ja	Nei
1657	2	130	0	18	84 / 1871	Boligseksjon	Ja	Nei
1657	2	130	0	19	84 / 1871	Boligseksjon	Ja	Nei



Doknr: 405514 Tinglyst: 06.05.2016
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Rettt kopi bekreftef
 MLK

Returneres til:
 Buvila Brygge **AS**
 Postboks 2010 sentrum
 7011 Trondheim

 Fødselsnr./Org.nr:
 991 520 325
 Ref.nr.

Begjæring¹⁾ om:

-
- Oppdeling i eierseksjoner
-
-
- Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr. Snr.
1657	SKAUN	2	130	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
991 520 325	Buvila Brygge AS	1/1

3. Begjæring															
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	109	B	13	B	84	B	25				37			
2	B	109	B	14	B	84	B	26				38			
3	B	109	B	15	B	84	B	27				39			
4	B	109	B	16	B	84	B	28				40			
5	B	109	B	17	B	84	B	29				41			
6	B	109	B	18	B	84	B	30				42			
7	B	109	B	19	B	84	B	31				43			
8	B	109	B	20				32				44			
9	B	109	B	21				33				45			
10	B	109	B	22				34				46			
11	B	109	B	23				35				47			
12	B	84	B	24				36				48			

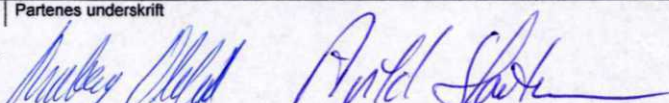
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

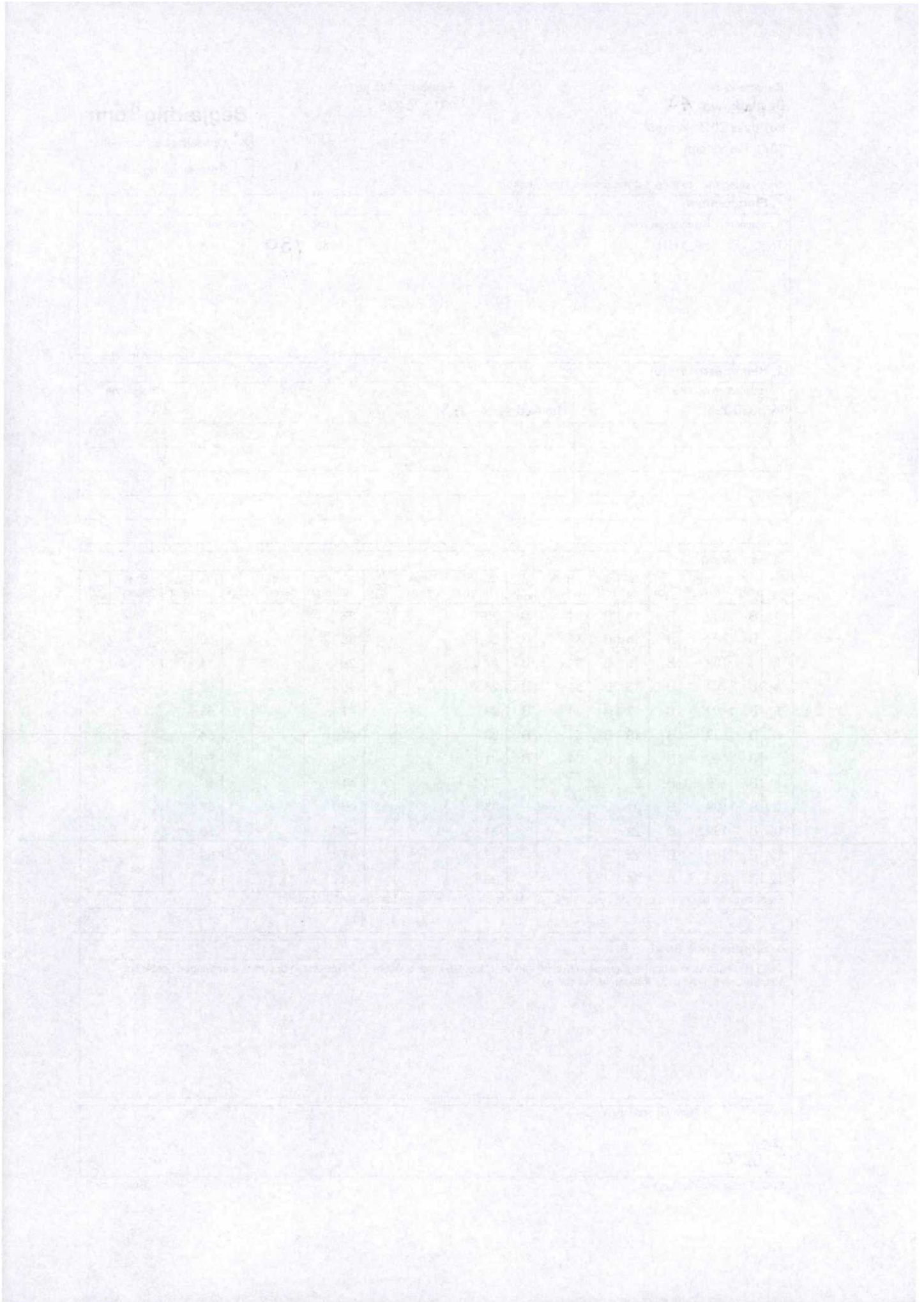
Sum tellere: 1871 = nevner: 1871

4. Supplerende tekst ⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.



SignForm 04/2005

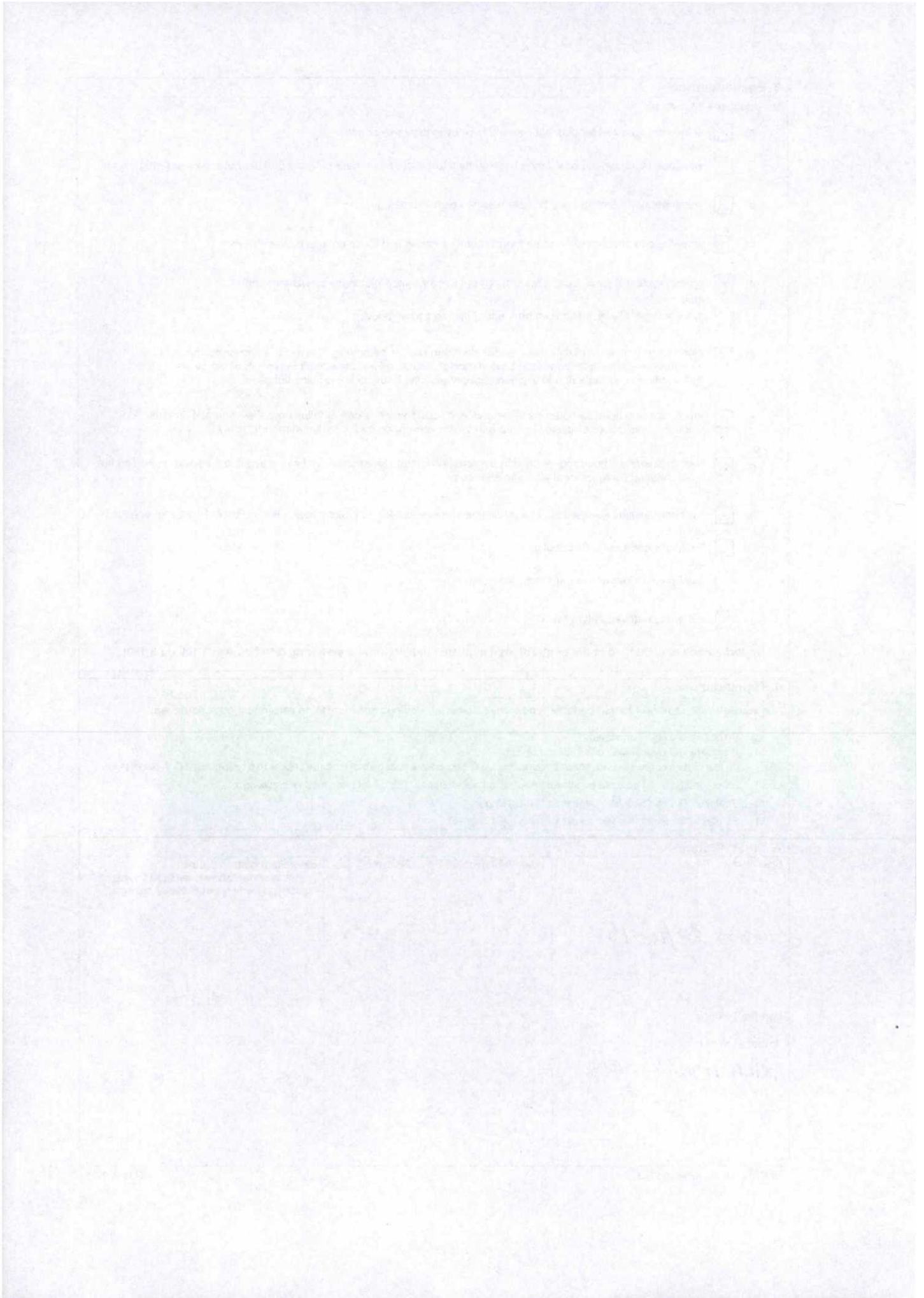
Dato	Partenes underskrift
30/11-15	



5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (§ 28)
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).	

6. Tegninger mv.
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Trondheim, 30/11-15		
Buvika Brygge Anders Olstad ARILD HARTVIKSEN	 	



8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

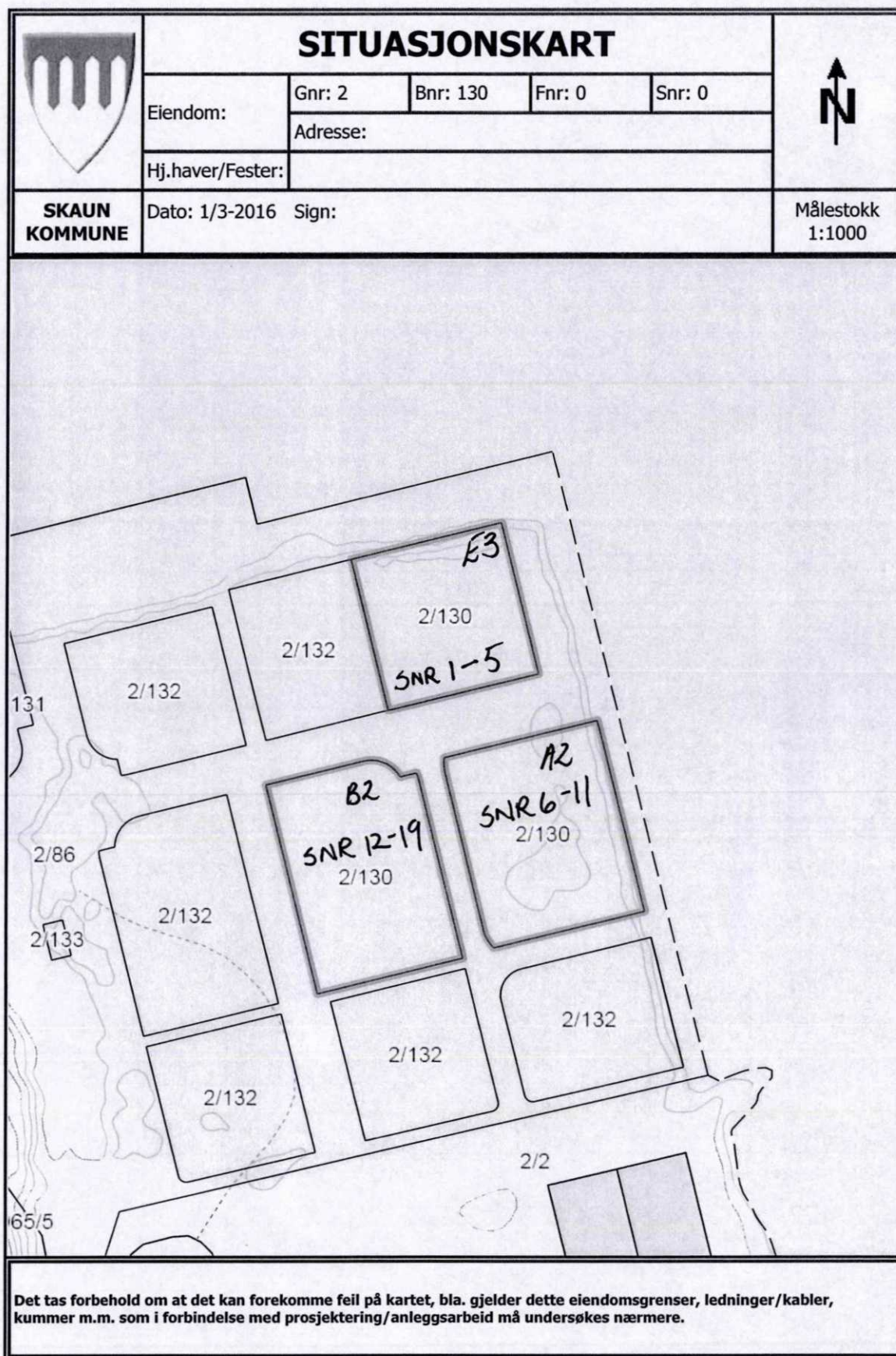
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ <input type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
2	130
Skarv kommune	
Sted og dato	Stempel og underskrift
Bærsa, 03.05.16	Ingebjørg Starheim

Noter:	
<p>1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.</p> <p>2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.</p> <p>3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.</p> <p>4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.</p> <p>5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.</p> <p>6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.</p> <p>7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.</p> <p>8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.</p> <p>9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.</p>	

Dato	Partenes underskrift
30/11-15	<i>[Handwritten signature]</i>

Utskrift

Side 1 av 1


 Rett kopi bekreftes
 1/3/2016

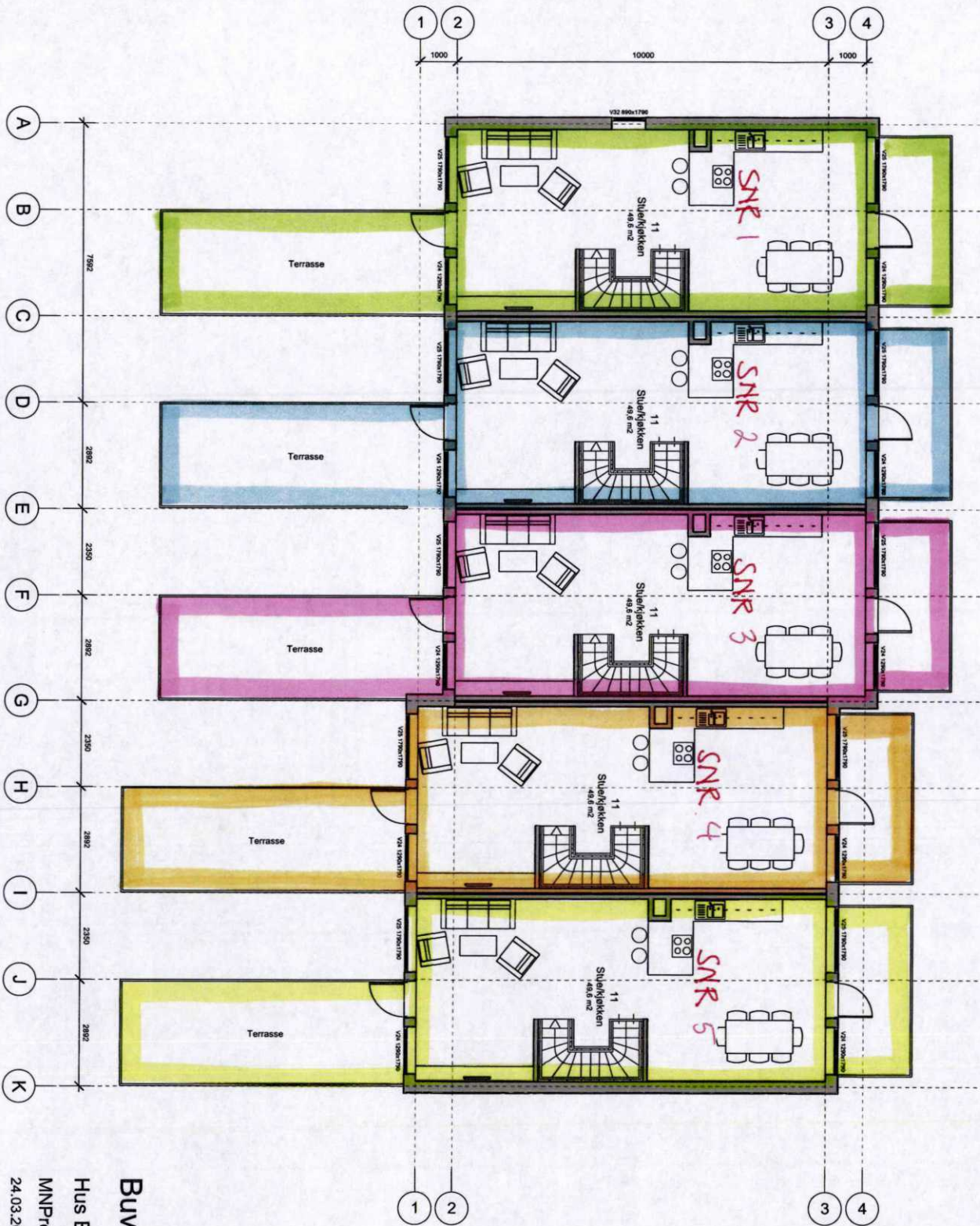


Buvik Brygge

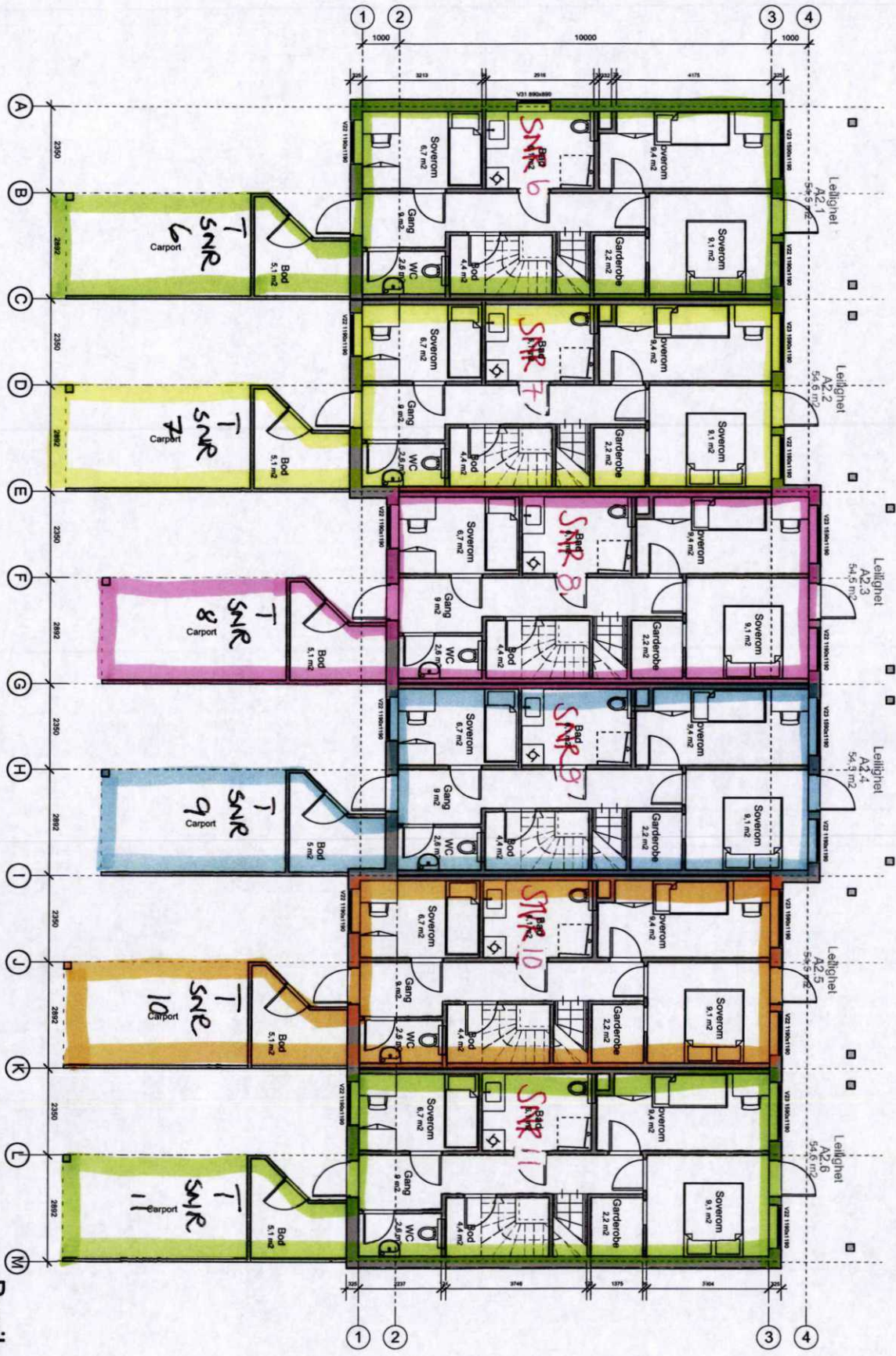
Hus E3 Plan 1, etasje

MNPro AS

24.03.2015 Målestokk 1:100 A3



Buvik Brygge
Hus E3 Plan 2. etasje
MNPro AS
24.03.2015 Målestokk 1:100 A3

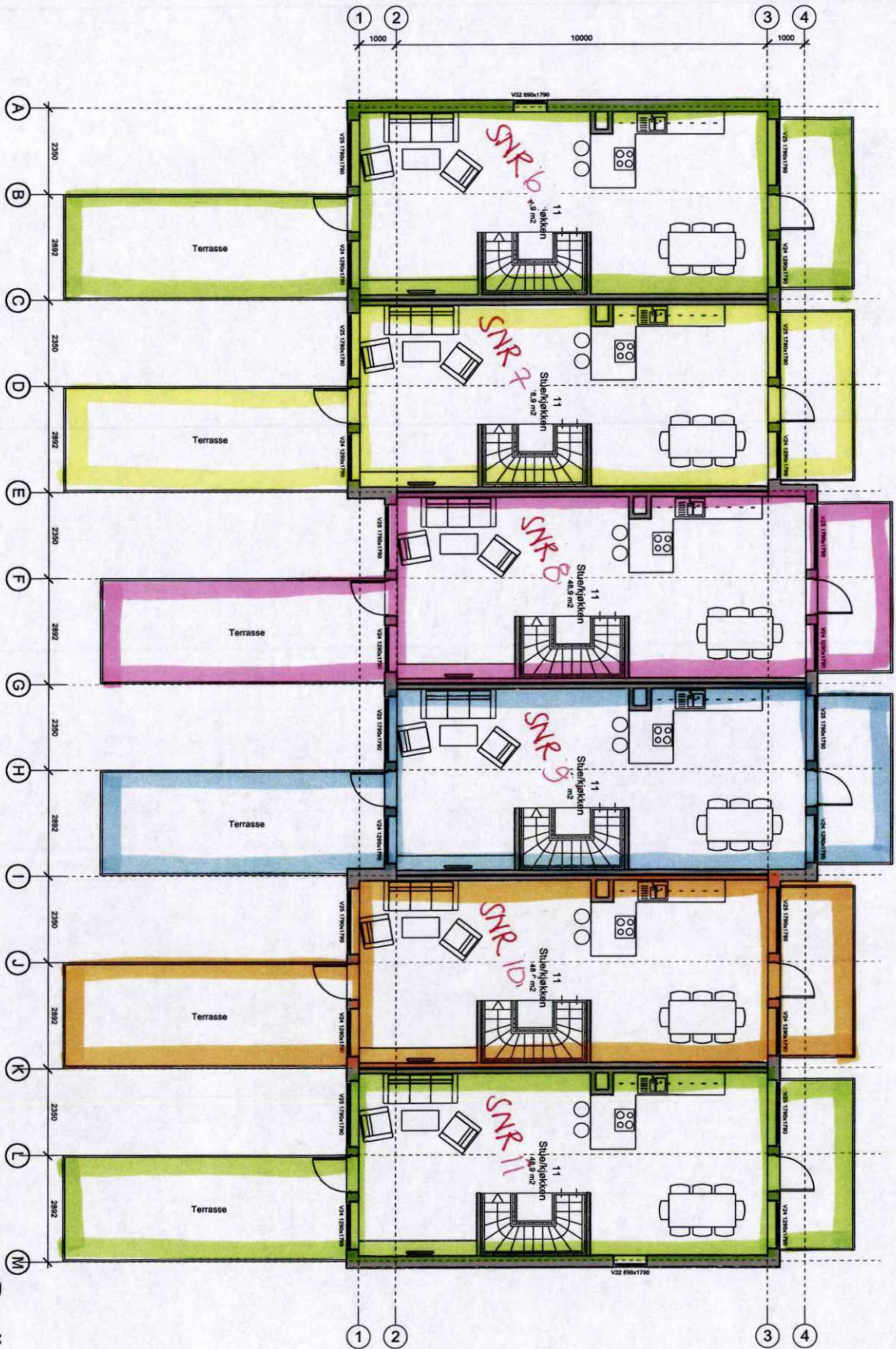


Buvik Brygge

Hus A2 Plan 1. etasje

MNPro AS

24.03.2015 Målestokk 1:100 A3

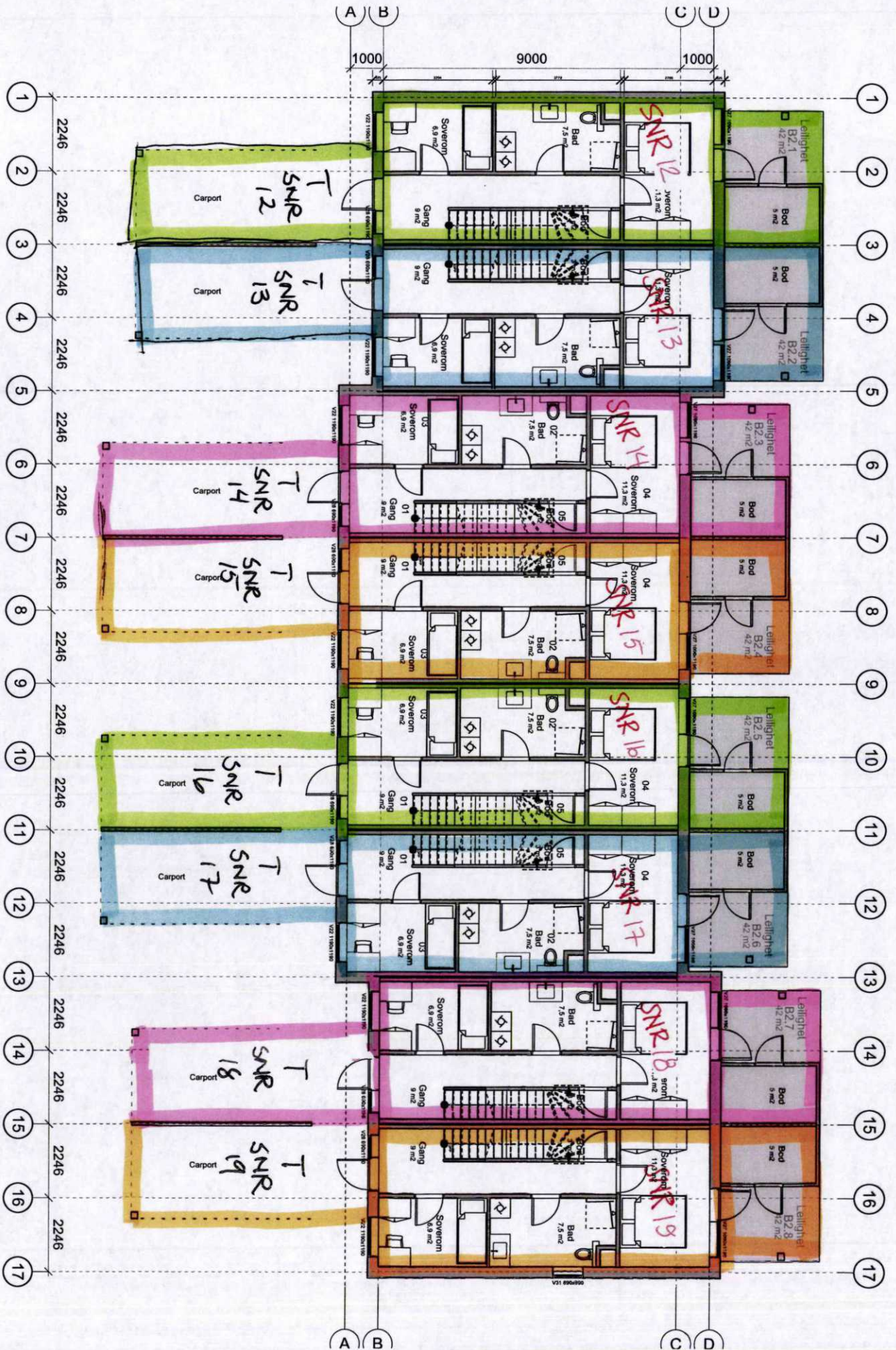


Buvik Brygge

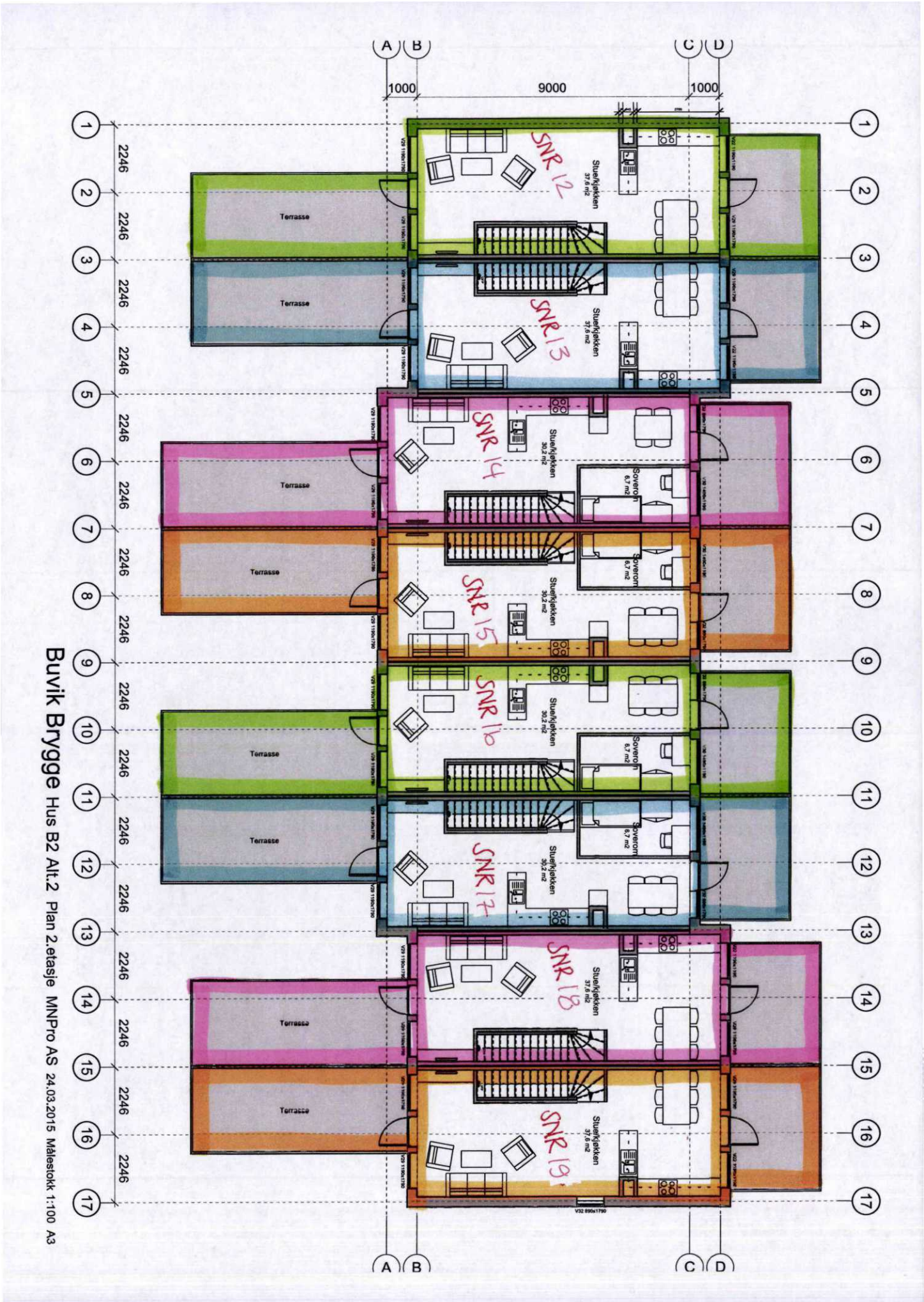
Hus A2 Plan 2. etasje

MNPro AS

24.03.2015 Målestokk 1:100 A3



Buvik Brygge Hus B2 Alt.2 Plan 1. etasje MNP-Pro AS 24.03.2015 Målestokk 1:100 A3



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Hammerstranda 31, 7350 Buvika
Gnr. 2, Bnr. 130, Snr. 15, Skaun kommune.

Oppdragsnummer:

114260109

Meglerforetak:

PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler:

Fredrick Ohr Kvendseth

Telefon / Mobil:

73 10 99 60 / 978 36 045

E-post:

fredrick.ohr.kvendseth@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger 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 videreført 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- 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.
- 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.
- 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.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- 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.
- 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.
- 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 - 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).
 - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 - 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.
-