EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nylander & Partners AS avd. Heimdal	Oppdragsnr.	82260088
Addresse	Hammerstranda 3		
Postnr.	7350	Sted	BUVIKA
Selgers navn	Berit Elinora Onsøien		

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?

01.12.22

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3år, 10mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

SP0004550215

Våtrom

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

☑ 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

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 taktekking/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

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

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Dårlig drenert krypkjeller som gjør at det kommer inn vann. Sameiet har engasjert advokat for å få utbedre på utbyggers regning

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

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

Er blitt forsøkt utbedret, men problemet er fortsatt der

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ble utført av utbygger, uten bedring

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

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-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☑ Nei ☐ 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

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 endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

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, tømrerarbeid 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/boligaksjeselskap

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Balkong, bod

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/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

Beskrivelse:

Pågående sak mot utbygger ang fukt i krypkjeller

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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 næringseiendom
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 avhendigsloven § 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 næringseiendom, 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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 12.09.2026

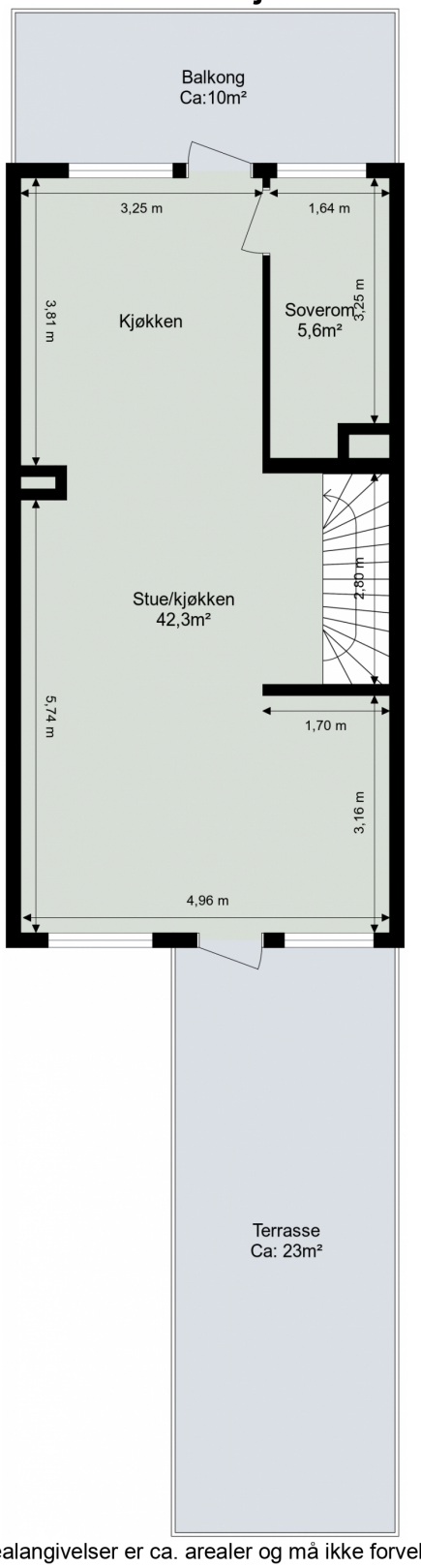
Signert av *Berit Elinora Onsøien*

Initialer selger:
B E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Hammerstranda 3

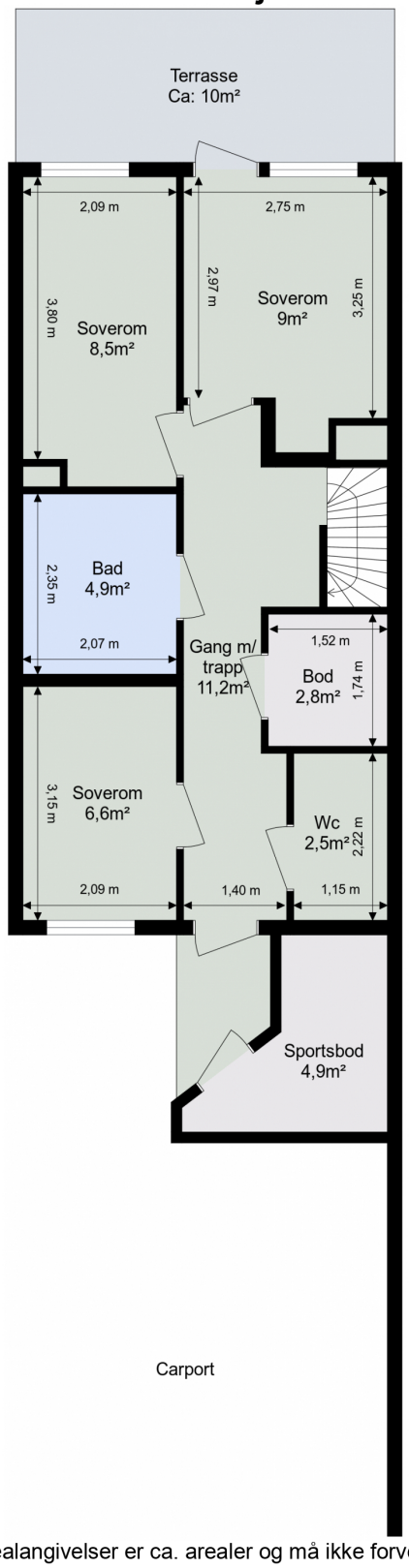
2. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Hammerstranda 3

1. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Sjekk gyldighet
Scan QR koden



TILSTANDSRAPPORT

Hammerstranda 3

7350 BUVIKA

BOLIGTYPE	MATRIKKEL	RAPPORTDATO
Rekkehus	5029/2/132/7/0/0	25.09.2026

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
1	17	1	0	1

Befaring utført den 03.09.2026 av



Einar Richard Øverås

Witsø og Svea Takst AS

Tømrersvenn og takstmann med 19 års erfaring fra byggebransjen.

Innherredsveien 26, 7042 Trondheim

+4790085616

einar@wstakst.no

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/rekvirenten 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.

HAMMERSTRANDA 3 - 5029/2/132/7/0/0

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 3 - 5029/2/132/7/0/0

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.

HAMMERSTRANDA 3 - 5029/2/132/7/0/0

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking 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.

HAMMERSTRANDA 3 - 5029/2/132/7/0/0

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 befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Hammerstranda 3 , 7350, BUVIKA

Matrikkel: 5029/2/132/7/0/0

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2018 Kilde: Eiendomsverdi.no

Tomt: 2 396.50 m^2

Hjemmelshaver(e): Berit Elinora Onsøien

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Boligen som er et rekkehus er oppført i to etasjer over kryprom. Ringmur oppført i støpt betong. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk av tre. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Taket har flat takkonstruksjon og er tekket med takmembran. Vinduer med 3-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Tekkingen ble ikke visuelt kontrollert grunnet manglende tilkomst. Krypkjeller ble kun visuelt kontrollert i fra luke grunnet mye vann i lysgrav på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023. 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. Veggarealetmellom 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 begrensinger som rekkverk ol.

HAMMERSTRANDA 3 - 5029/2/132/7/0/0

Etasje 1

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
50 m^2	5 m^2	0 m^2	10 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Gang m/trapp, wc, bod, bad og tre soverom.	Sportsbod.	-	Terrasse.

Etasje 2

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
50 m^2	0 m^2	0 m^2	33 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Stue/kjøkken og soverom.	-	-	Balkong og terrasse.

Sum areal

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal
100 m^2	5 m^2	0 m^2	43 m^2

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

BRA
105 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

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.

1 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Krypkjeller: Drenering og utvendig fuktsikring må ses i sammenheng med krypkjeller. Det er etablert inspeksjonsluke i enden av rekken med tilkomst til krypkjeller. Krypkjelleren ble kun inspisert visuelt fra inspeksjonsluken, da lysgraven var vannfylt på befaringsdagen og videre tilkomst derfor ikke var mulig. Det ble følgelig ikke foretatt full visuell kontroll av krypkjellerens konstruksjoner og øvrige tilgjengelige arealer. Selger opplyser at det er opprettet sak vedrørende krypkjelleren som følge av fuktinntrengning, og at det er igangsatt utbedringstiltak.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

1 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

Taktekking og beslag: Taktekking ble ikke kontrollert pga manglende tilkomst. Det anbefales å utføre jevnlig kontroll av taktekking og rengjøring av avløp. Det er etter innvendig kontroll av underliggende himlinger ikke registrert tegn på lekkasjer.

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Det er ikke utført arbeider etter byggeåret.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Oversendt og gjennomgått.

Når ble egenerklæringen signert?
12.09.2026

HAMMERSTRANDA 3 - 5029/2/132/7/0/0

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet:
Etasje 1
Byggetegninger samsvarer med dagens utforming.

Etasje 2
- Det er etablert et ekstra rom ved å ta deler av arealet på kjøkken. Øvrige rom samsvarer med dagens utforming.

Er det avdekket åpenbare ulovligheter?
Nei.

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?
Nei

3 Grunnmur / fundamenter TG 1

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 grunnmur

Er det synlige sprekker/riss, skader/skjevheter eller tegn til jordrykk?
Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Støpt ringmur. Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker. Grunnforholdene i området er ukjente. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det ble ikke observert sprekker eller skader mot synlige deler eller tegn til setninger på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

HAMMERSTRANDA 3 - 5029/2/132/7/0/0

Her vurderes overflater og tilliggende konstruksjoner. Det kontrolleres for zoologiske eller biologiske skadegjørere og råteangrep i bygningsdeler av organiske materialer herunder bjelkelaget, bunnsvillen og andre skadeutsatte steder. Se også etter delaminering og avskalling ved betong, gassbetong eller lettbetong. Luftfuktighet, luftgjennomstrømning og fuktsperre mot grunn vurderes også.

Er krypkjeller inspisert?
Ja

Kommentar:
Kun inspisert fra luke.

Er krypkjelleren ventilert?
Ja

Foreligger det fuktsperre på grunn?
Nei

Kommentar:
Ikke kontrollert.

Totalvurdering av krypkjeller

Kommentar:
Drenering og utvendig fuktsikring må ses i sammenheng med krypkjeller. Det er etablert inspeksjonsluke i enden av rekken med tilkomst til krypkjeller.

Krypkjelleren ble kun inspisert visuelt fra inspeksjonsluken, da lysgraven var vannfylt på befaringsdagen og videre tilkomst derfor ikke var mulig. Det ble følgelig ikke foretatt full visuell kontroll av krypkjellerens konstruksjoner og øvrige tilgjengelige arealer.

Selger opplyser at det er opprettet sak vedrørende krypkjelleren som følge av fuktinntrengning, og at det er igangsatt utbedringstiltak.

Årsak/konsekvens
- For nærmere opplysninger om skadeomfang, årsak, utførte og planlagte tiltak vises det til foreliggende skaderapport. Det anbefales at denne gjennomgås i sin helhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

HAMMERSTRANDA 3 - 5029/2/132/7/0/0

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

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 tegn til fukt, råte eller svikt etter en visuell besiktelse. Det er etablert luftesjikt med museband der dette ble kontrollert. Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. Kledningen er i god stand. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

HAMMERSTRANDA 3 - 5029/2/132/7/0/0

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
Pvc-vinduer, også kjent som plastvinduer. 3-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Isolert ytterdør med laminert utførelse.
PVC-balkongdører med 3-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ verandadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i normal stand med normal brukslitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

HAMMERSTRANDA 3 - 5029/2/132/7/0/0

7 Balkong og terrasser

TG 1

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Balkong

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon, svekkelser/skjevhet eller råte?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyde og åpninger ut i fra dagens forskrifter?
Nei

Kommentar:
Rekkverk ble målt til å være 99 cm. Kravet er 100 cm.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

HMS vurdering
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

HAMMERSTRANDA 3 - 5029/2/132/7/0/0

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. Det forutsettes og forventes riktig byggemetode da tenker en spesielt på bruk av dampsperre og ventilering av konstruksjonen. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i 2. etasje. Konstruksjonen synes å fungere som tiltenkt.

HAMMERSTRANDA 3 - 5029/2/132/7/0/0

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Nei

Inspisert fra:
Annet

Taktekking:
Takmembran

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Er undertak over 13 år?
Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Taktekking ble ikke kontrollert pga manglende tilkomst. Det anbefales å utføre jevnlig kontroll av taktekking og rengjøring av avløp. Det er etter innvendig kontroll av underliggende himlinger ikke registrert tegn på lekkasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

HAMMERSTRANDA 3 - 5029/2/132/7/0/0

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:
Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Sluk og nedløpsystemet på hovedtak er skjult slik at tilstandsgrad er basert på alder.

Renner og nedløp på balkong og terrasse er utført i plastbelagt stål. Nedløp er ført ned mot bakken med utkast. Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales jevnlig rengjøring av sluk på tak for god avrenning

---

HAMMERSTRANDA 3 - 5029/2/132/7/0/0

11 Bad

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Dokumentasjon av vanntett sjikt:

TG 1

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

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Noe småhakk i flis observeres, vurderes kun å være av kosmetisk betydning.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 25 mm totalt. Totalt måles en høydeforskjell på 30 mm.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen vesentlige skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

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

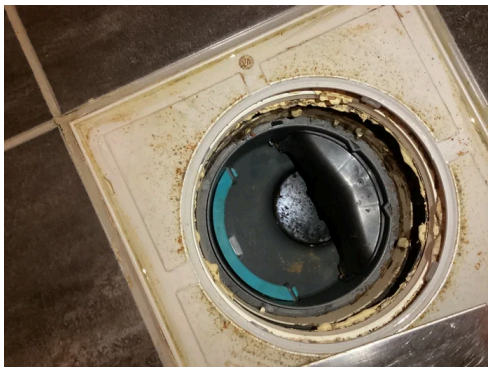
Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

HAMMERSTRANDA 3 - 5029/2/132/7/0/0

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Bilde



Bilde av sluk.

Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?
Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

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)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Utover noe hakk i servant fremstår innredningen i normal stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk, tilluft via dørblad.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Er det innebygget sisterne?
Ja

HAMMERSTRANDA 3 - 5029/2/132/7/0/0

Er det etablert drenshull fra sisternekassen?
Ja

Kommentar:
Synlig drenshull for synliggjøring av lekkasjevann observeres under klossett.

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen vesentlige skader utover normal brukslitasje observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

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

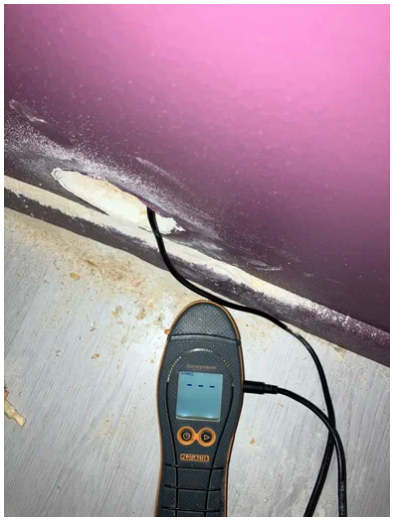
Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ingen konstaterte fuktskader.

Bilde



Bilde av fuktsøk via hulltaking uten at det påvises fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

12 Innvendig trapp

TG 1

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Trappens funksjonalitet, knirk og slitasje
Trappen er forskriftsmessig utført.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Trapp i lukket utførelse av tre fra byggeåret. Ingen vesentlige avvik utover normal brukslitasje observeres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

HMS vurdering:
Ingen avvik.

13 Toalett

TG 1

Totalvurdering

Kommentar:
Flis på gulv og vegger. Slett malt himling. Ingen vesentlige skader utover normal brukslitasje observeres. Rommet ventileres via mekanisk avtrekk, tilluft via dør.

Wc rom er besiktiget uten at det ble funnet noen vesentlige avvik. Rommet innehar vegghengt wc, servant med innredning og røropplegg for vaskemaskin.

HAMMERSTRANDA 3 - 5029/2/132/7/0/0

14 Kjøkken

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.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate. Flis på vegg over benkeplate.

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

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

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

Totalvurdering av kjøkken

TG 1

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.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Totalvurdering av ventilasjon:

TG 1

Kommentar:
Mekanisk avtrekk, fungerte ved enkel funksjonstest.

HAMMERSTRANDA 3 - 5029/2/132/7/0/0

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. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Totalvurdering på ventilasjon

Kommentar:
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Boligen vurderes å være tilstrekkelig ventilert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.

HAMMERSTRANDA 3 - 5029/2/132/7/0/0

16 Innvendige vann og avløpsrør

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.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Er hovedstengekran lokalisert?
Ja

Er hovedstengekran funksjonstestet?
Ja

Kommentar:
Stengekran er testet og fungerer som tiltenkt.

Er det visuelt tegn til skade/kondens på rør?
Nei

Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:

TG 1

Kommentar:
Vannrør av plast (rør i rør system) avløpsrør av plast. Enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.

Bilder



Bilde av rørskap.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Bereder er plassert på bod under trapp.

Totalvurdering av varmtvannsbereder:

TG 1

Kommentar:
Det er etablert to stk beredere en på kjøkken og en i bod. Bereder plassert på bod under trapp rommer 198 liter og er datomerket 2017. Bereder på kjøkken rommer 5 liter og er datomerket 2017.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

17 Oppvarming

Hva slags oppvarming har boligen:
elektrisk, varmepumpe

Er det nedgravd oljetank?
Nei

Årsak/konsekvens

Bilder:



Bilde av varmepumpe.

18 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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 sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

Har det vært el-tilsyn siste 5 år uten avvik, eller er avvik utbedret?
Nei

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Etablert el-billader.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Øvrig info:
Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

HAMMERSTRANDA 3 - 5029/2/132/7/0/0

Bilde



Bilde av sikringskap.

Årsak/konsekvens

HMS vurdering
Da boligen ikke har vært kontrollert av eltilsynet siste 5 år anbefales dette på generelt grunnlag.

19 Slokke- og brannvarselanlegg

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 etablert slukkeanlegg/ slukkeutstyr i boligen?
Ja, det er etablert slukkeapparat på 6 kg.

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?
Ja.

HMS vurdering
Ingen avvik.

20 Skadedyr

Spørsmål til selger: Har du hatt skadedyr i boligen? (Mus, rotter, maur osv)
Nei

Anbefaling om ytterligere kontroll/tiltak eventuelt egne observasjoner
Nei, det ble ikke avdekket tegn på skadedyr på befaringsdagen.

HAMMERSTRANDA 3 - 5029/2/132/7/0/0



TEGNFORKLARING

Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5 ledd 1)

- Boligbebyggelse (1110)
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (1590)
- Uteopphold (1600)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5 ledd 2)

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

Grønnstruktur (PBL §12-5 ledd 3)

- Friområde (3040)

Hensynssoner (PBL §12-6)

- Sikringssone frisikt (140)

Juridiske linjer og symboler:

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje (1221)
- Frisiktlinje (1222)
- Regulert høyde
- Grense hensynssoner
- Avkjørsel (1242)

Kilde for basiskart: Skaun kommune
Dato for basiskart: 03.12.12
Koordinatsystem: Euref89 - UTM32
Høydegrunnlag: NN1954

Kartmålestokk: 1:1000
Ekvidistanse 1m
0 10 20 30 40 m

N

Skaun kommune

REGULERINGSPLAN ETTER PBL AV 2008

Reguleringsendring for Buvika Brygge, byggetrinn I, gnr/bnr: 2/86 m.fl.

Arealplan-ID: 1657_201301
Forslagstiller: MNPro AS for: Buvika Brygge AS
Kartprodusent:

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN-OG BYGNINGSLOVEN	Saks-nr.	Dato	Sign.
Revisjon: Mindre vesentlige endringer		05.06.15	hjm/pak
Kommunestyrets vedtak			
3. gangs behandling			
Offentlig ettersyn fra.....til.....			
2. gangs behandling			
Offentlig ettersyn fra.....til.....			
1. gangs behandling			
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			

Planen er utarbeidet av	Plannr.	Tegnnr.	Saksbeh.
MNPro AS Forslag av: 05.06.2015			

SKAUN KOMMUNE

Dato: 09.09.2020
Vår ref: 18/22-13/INS
Deres ref:

Mnpro AS
Professor Brochs gate 2

7030 TRONDHEIM

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

Søknad om ferdigattest for tiltaket er mottatt 26.08.2020.
Tidligere rammetillatelse, igangsettingstillatelser og midlertidige brukstillatelser:

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

Eiendommen:	*Eiendommen: gnr/bnr 2/86, 2/130 (A2, B2 og E3), 2/131 (D), 2/132 (C1, C2 og E1), 2/133, 2/134 (A1, B1 og E2), 2/135*
Gjelder:	*Hele tiltaket*
Bygningstype:	*Rekkehus og blokk*
Byggested:	*Hammerstranda, Buvika*
Tiltakshaver:	*Buvika Brygge AS*
Ansvarlig søker:	*MNPro AS*

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

Avfallsplan
Oversikt over levert avfall er mottatt.

Vann/avløp/skorstein:
Tilkobling til kommunalt vann-/avløpsnett er godkjent av Skaun kommune.

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

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

Energiattest



Adresse **Hammerstranda 3, 7350 BUVIKA**	
Dato for energimerking **08.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-347206**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300554691**
Gårdsnummer **2**	Bruksnummer **132**
Seksjonsnummer **7**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2018**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **100,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **100,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **115,01**

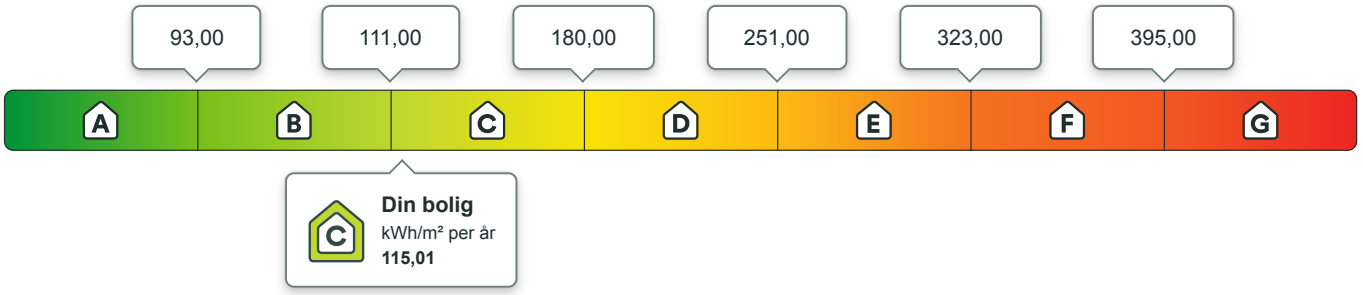
Hammerstranda 3, 7350 BUVIKA

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
12 344,64	**123,45**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Hammerstranda 3, 7350 BUVIKA

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Hammerstranda 3, 7350 BUVIKA

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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. Montér 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 3: 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.Kjøl - 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 varmeelementer 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 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: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 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.

Dokumentet returneres:
Buvika Brygge as
Postboks 2010
7011 Trondheim Org.nr. 991 520 325

Doknr: 586865 Tinglyst: 29.06.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Erklæring

Den til enhver tids eiere av gnr.2 bnr.86, 130-132 i Skaun kommune gir hverandre gjensidige rettigheter til følgende; snr. 1-19 snr. 1-31

1. Eierne gir hverandre gjensidig rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, elektriske kabler og andre tekniske anlegg over hverandres eiendommer.

2. Felles tekniske anlegg, som felles vann- og avløpsledninger skal betraktes som felles eiendom og eiendommene plikter å vedlikeholde dette i fellesskap. Alle parter har samme rett til bruk av felles tekniske anlegg.

3. Eierne gir hverandre gjensidig rett til å vedlikeholde sine bygninger fra naboparsellen der bygningsdeler/vegger ligger i felles eiendomsgrense.

4. Eierne gir hverandre gjensidig felles rett til bruk mot plikt til vedlikehold av felles anlegg iht. reg.plan for Buvika Brygge.

Gjensidige rettigheter og plikter gjelder også senere utskilte matrikler.
Alle rettigheter plikter til drift og vedlikehold. Alle eiendommer er i Skaun Kommune.

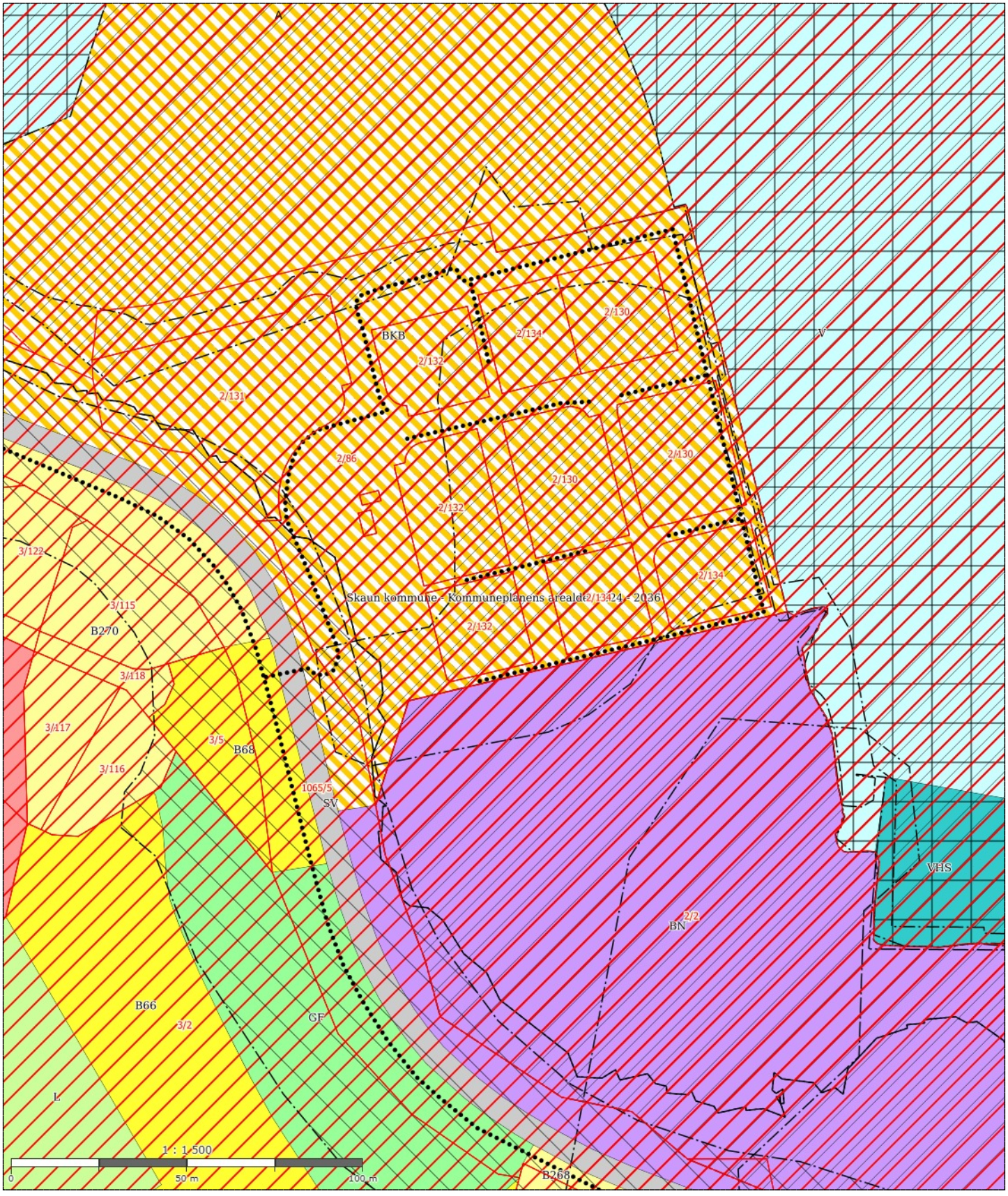
Trondheim, 30/5-16

snr. 1-19 1-31
Hjemmelshaver til gnr.2 bnr.86, 130-132 i Skaun Kommune
Buvika Brygge as, orgnr.991 520 325

V/ ARILD HARTVIKSEN

V/ ANDREA ALSTAD

Rett kopi bekreftes
Line Brauten
Sign.
Statsaut. eiendomsmegler



SKAUN KOMMUNE

Kartutsnitt

N

Målestokk: 1:1500
Dato:22/9-2026
Format A4

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.

ORDENSREGLER

FOR

SAMEIET BUVIK BRYGGE IV

Vedtatt: 09.01.2018. Sist endret på årsmøte 17.03.2026

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet og for å sikre et godt bomiljø ved at alle viser hensyn og omtanke til hverandre under de forskjellige forhold.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Hver enkelt seksjonseiereier er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

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

BRUK AV BOLIGEN OG EVENTUELLE TILKNYTTEDE AREALER
Seksjonseiere skal sørge for:
- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann
-straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Eier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at veranda, inngangsparti og svalgang ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.
Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer! Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, levegger, e.l. Markiser og uttrekkbare levegger som settes på veranda skal være lys i farge (grå/beige).
Alle skal sikre markiser, uttrekkbare levegger og parasoller mot vær og vind. Disse skal ikke være utslått når de ikke brukes.

PARKERING
Den enkelte sameier skal parkere i egen carport. Det skal ikke parkeres på gangfelt, snuplass for utrykningskjøretøy eller utenfor merkede områder. Respekter skiltingen. Feilparkering, uregistrerte kjøretøy, kjøretøy som tilhører seksjonseiere eller besøkende blir fjernet for eiers regning.

AKTIVITET OG STØYNIVÅ
Beboerne oppfordres og plikter til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2300-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger med nabovarsel i god tid. Oppussing og gjentagende støy kan utføres mellom 07:00 og 19:00 på hverdager og 10:00 til 17:00 på lørdager med mindre annet avtales med andre beboere.

AVFALLSHÅNDTERING
Avfallsbeholderne er kun beregnet til normalt husholdningsavfall. Følg reglene for kildesortering og behandling av spesialavfall. Pakk restavfallet godt inn før det kastes. Fiskeavfall, sjømat og mat som lukter skal fryses ned og kastes tidligst dagen før tømming. Papp/papiravfall skal komprimeres maksimalt. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene da det lett tiltrekker fugler, rotter og mus. Er avfallsbeholderne fulle plikter den enkelte sameier å levere avfallet på nærmeste gjenvinningsstasjon.

Brannfarlig avfall, f.eks. varm aske o.l., filler fuktet med olje eller annen brannfarlig væske må ikke kastes i avfallsbeholderne. Ved inn- og utflytting, større oppussingsarbeid, innkjøp av hvitevarer, møbler o.l. må beboer selv ta hånd om bort kjøring.

MATING AV DYR
Det er forbudt å mate fugler eller andre dyr innenfor sameiets område. Dette inkluderer enhver form for bevisst fôring, enten det skjer fra leilighetene eller fra fellesområder da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

DYREHOLD
Det er tillatt med dyr i sameiene under forutsetning av at eier aksepterer fellesskapets regler for dyrehold. Seksjonseier som holder dyr, skal sørge for:
- at dyret ikke er til sjenanse for andre beboere.
- å ha full kontroll på dyret til enhver tid.
- at ekskrementer utendørs skal fjernes av eier.
- at plen og fellesareal ikke brukes som luftegård.
- at dyreholdet ikke går utover og forringer sameiets eiendom, bygninger og fellesareal.

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

MISLIGHOLD
Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal først tas opp med den/de det gjelder før det sendes til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.
Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold. Vesentlig mislighold kan føre til oppsigelse av seksjonseieren.

BUVIK BRYGGE IV

Styret

Sameiet Buvik Fellesarealer - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		342 399	326 095	342 400	342 400
Sum driftsinntekter		**342 399**	**326 095**	**342 400**	**342 400**
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	-4 230	-17 009	-16 084	-23 692
Styrehonorar		-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-21 398	-20 715	-21 400	-22 300
Honorar administrative tjenester		0	-518	0	0
Vaktmestertjenester		-167 025	-171 725	-168 500	-175 000
Løpende vedlikehold	2	-8 201	-32 095	-24 000	-50 000
Periodisk vedlikehold		0	0	-20 000	-10 000
Forsikring		-11 037	-15 426	-17 700	-15 000
Eiendomsavgifter		1 966	-832	-1 000	0
Energi, felles		0	0	-7 500	0
Andre driftsutgifter	3	-11 176	-23 331	-23 700	-21 100
Sum driftskostnader		**-251 102**	**-311 650**	**-329 884**	**-347 092**
DRIFTSRESULTAT		**91 297**	**14 445**	**12 516**	**-4 692**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		13 109	9 053	4 000	6 000
Netto finansposter		**13 109**	**9 053**	**4 000**	**6 000**
Resultat før skattekostnad		**104 406**	**23 498**	**16 516**	**1 308**
Ordinært resultat etter skatt		104 406	23 498	16 516	1 308
ÅRSRESULTAT	**4, 7**	**104 406**	**23 498**	**16 516**	**1 308**
Disponering av totalresultat:		104 406	23 498	16 516	1 308
Overført til annen egenkapital		104 406	23 498	0	0

Sameiet Buvik Fellesarealer - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Mellomregning Klare Finans	5	801	0
Opptjente renter		9 900	9 053
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	6	170 202	73 856
Sum omløpsmidler		**180 902**	**82 909**
SUM EIENDELER		**180 902**	**82 909**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	180 376	75 969
Sum egenkapital		**180 376**	**75 969**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	518
Skyldig off. myndigheter		-74	4 305
Mellomregning Klare Finans		0	316
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		600	1 800
Sum kortsiktig gjeld		**526**	**6 939**
Sum gjeld		**526**	**6 939**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**180 902**	**82 909**

Sted:_____, dato:_____

Thomas Colbjørnsen Stamnes
Leder

Petter Gustav Johnsen
Styremedlem

Bente Løvseth
Styremedlem

Per Bjørnaas
Styremedlem

Sameiet Buvik Brygge IV - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		70 044	70 044	70 000	75 000
Felleskostnader lik fordeling		241 560	230 040	241 500	268 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		99 180	95 400	99 180	90 000
Tillegg vedlikeholdsfond		0	0	0	18 000
Andre driftsinntekter		0	111 158	0	0
Sum driftsinntekter		**410 784**	**506 642**	**410 680**	**451 000**
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	-4 230	-4 230	-4 230	-4 230
Styrehonorar		-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-41 448	-40 124	-41 500	-43 300
Eksterne honorar	2	-17 594	-86 267	0	0
Kontingent/felleskostnader	3	-66 701	-63 525	-66 701	-66 701
Drifts- og serviceavtaler	4	-25 116	-24 150	-13 000	-26 000
Løpende vedlikehold	5	-10 000	0	-1 000	-70 000
Periodisk vedlikehold		0	0	-63 000	-18 000
Elektroniske fellesavtaler		-77 067	-89 785	-85 000	-90 000
Forsikring		-69 947	-56 957	-70 000	-80 250
Andre driftsutgifter	6	-4 535	-3 378	-7 000	-5 000
Sum driftskostnader		**-346 638**	**-398 416**	**-381 431**	**-433 481**
DRIFTSRESULTAT		**64 146**	**108 226**	**29 249**	**17 519**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		8 236	8 158	2 500	2 500
Netto finansposter		**8 236**	**8 158**	**2 500**	**2 500**
Resultat før skattekostnad		**72 382**	**116 384**	**31 749**	**20 019**
Ordinært resultat etter skatt		72 382	116 384	31 749	20 019
ÅRSRESULTAT	**7, 10**	**72 382**	**116 384**	**31 749**	**20 019**
Disponering av totalresultat:		72 382	116 384	31 749	20 019
Overført til annen egenkapital		72 382	116 384	0	0

Sameiet Buvik Brygge IV - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader		74 845	86 102
Mellomregning Klare Finans	8	0	2 272
Opptjente renter		8 236	8 158
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	9	373 465	304 219
Sum omløpsmidler		**456 546**	**400 751**
SUM EIENDELER		**456 546**	**400 751**

Sameiet Buvik Brygge IV - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	381 155	308 773
Sum egenkapital		**381 155**	**308 773**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		75 391	89 705
Forskudd kunder		0	2 272
Sum kortsiktig gjeld		**75 391**	**91 977**
Sum gjeld		**75 391**	**91 977**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**456 546**	**400 751**

Sted:_____, dato:_____

Bente Løvseth Leder	Inger Tove Oshaug Styremedlem	Trond Amundsen Styremedlem

Returneres til:
Buvika Brygge AS
Postboks 2010 sentrum
7011 Trondheim

Fødselsnr./Org.nr:
991 520 325

Ref.nr.

Begjæring[1] om:

☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Dokid: 17017091 (17/1664-1)
BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER

eres i grunnboken

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1657	SKAUN	2	132		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
991 520 325	Buvika 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]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	109	B	13	B	99	B	25				37				49			
2	B	109	B	14	B	99	B	26				38				50			
3	B	109	B	15	B	99	B	27				39				51			
4	B	109	B	16				28				40				52			
5	B	99	B	17				29				41				53			
6	B	99	B	18				30				42				54			
7	B	99	B	19				31				43				55			
8	B	99	B	20				32				44				56			
9	B	99	B	21				33				45				57			
10	B	99	B	22				34				46				58			
11	B	99	B	23				35				47				59			
12	B	99	B	24				36				48				60			

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

Sum tellere: 1525 = nevner: 1525

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.

Dato	Partenes underskrift
21/6-17	

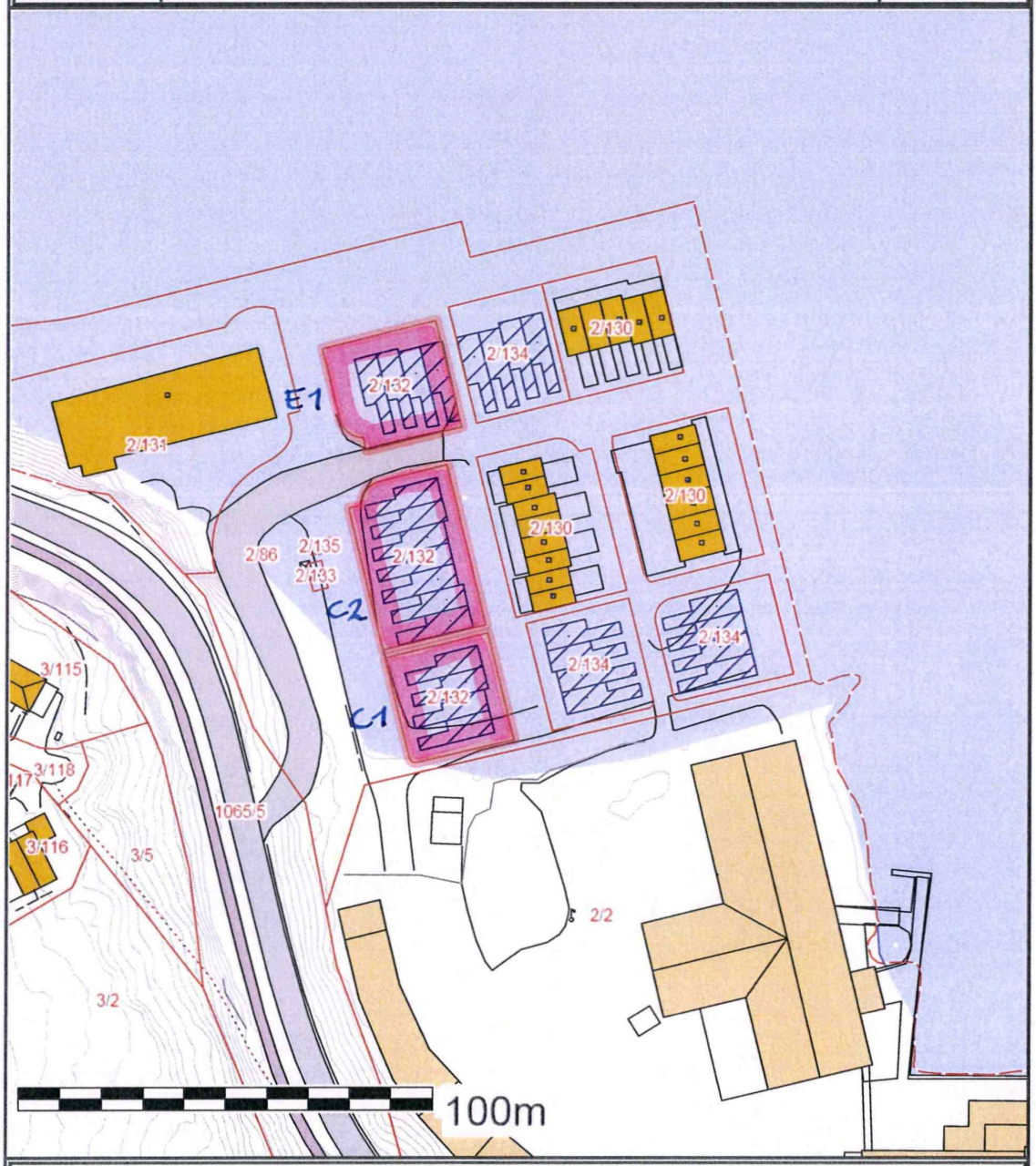
SignForm 04/2005

Dokid: 17017100 (17/1664-1)
SITUASJONSKART

Side 1 av 1

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 132	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Hammerstranda 1, 7350 BUVIKA, med flere			
Hj.haver/Fester:				
SKAUN KOMMUNE	Dato: 22/6-2017 Sign:			Målestokk 1:1500



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

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekrefte



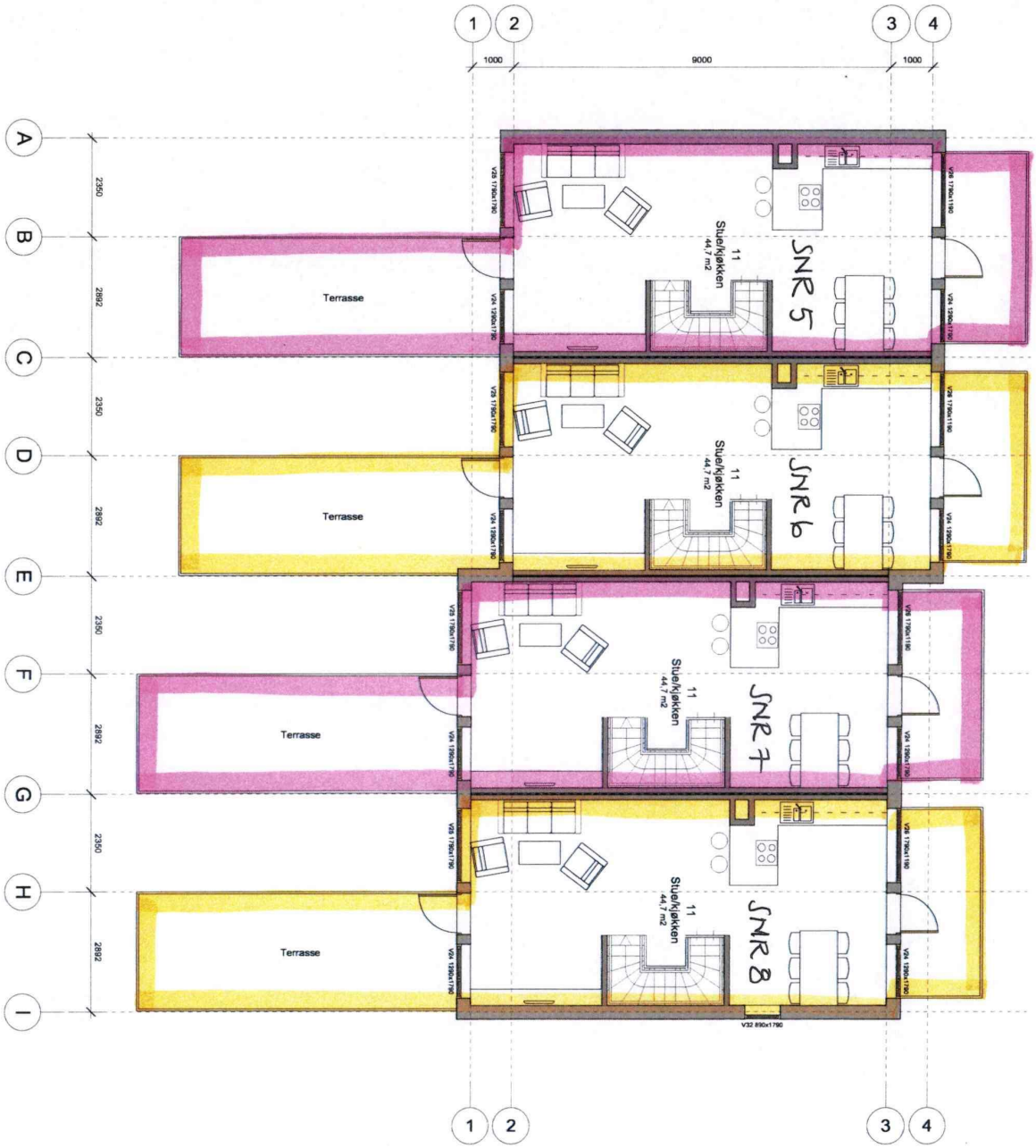
Buvik Brygge

Hus C1 Plan 1. etasje

MNPro AS

24.03.2015 Målestokk 1:100 A3

gnr. 2 bnr 132



Buvik Brygge

Hus C1 Plan 2. etasje

MNPro AS

24.03.2015 Målestokk 1:100 A3

gnr. 2 bnr 132

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET BUVIK FELLESAREAL

Vedtatt på sameiemøte 15.04.2026

§ 1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Buvik Fellesareal, org.nr. 921 091 176.

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

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

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

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

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

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

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

§ 2 SAMEIERNES BRUK AV EIENDOMMEN

Alle sameiere har rett til å bruke fellesarealene til deres tiltenkte formål og etter vanlig skikk og bruk. Beboerne oppfordres til å holde det rent, ryddig og fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Bruken av seksjonsenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

2.1. PARKERING

Den enkelte sameier skal parkere på egen anvist parkeringsplass, carport eller parkeringsgarasje. Det skal ikke parkeres på gangfelt, snuplass for utrykningskjøretøy eller utenfor merkede områder. Respekter skiltingen. Feilparkering, uregistrerte kjøretøy, kjøretøy som ikke tilhører seksjonseiere eller besøkende blir fjernet for eiers regning.

2.2. AVFALLSHÅNDTERING

Avfallsbeholderne er kun beregnet til normalt husholdningsavfall. Pakk restavfallet godt inn før det kastes. Avfall slik som fiskeavfall, sjømat og annet avfall med generende lukt skal fryses ned og kastes tidligst dagen før tømmimg. Papp/papiravfall skal komprimeres maksimalt. Det oppfordres til å ikke kastet avfall sent på kveld, natt og tidlig morgen for å unngå generende støy for naboer. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene da det lett tiltrekker fugler, rotter, mus og evt andre dyr. Er avfallsbeholderne fulle plikter den enkelte sameier å levere avfallet på nærmeste gjenvinningsstasjon.

Følg reglene for kildesortering og behandling av spesialavfall
Vær spesielt oppmerksom på brannfarlig avfall.
Ved inn- og utflytting, større oppussingsarbeid, innkjøp av hvitevarer, møbler o.l. må beboer selv ta hånd om bortkjøring.

2.3. DYREHOLD

Det er tillatt med dyr under forutsetning av at eier aksepterer fellesskapets regler for dyrehold.
Seksjonseier som holder dyr skal sørge for:
- at dyret ikke er til sjenanse for andre beboere.
- å ha full kontroll på dyret til enhver tid.
- at ekskrementer utendørs skal fjernes av eier.
- at plen og fellesareal ikke brukes som luftegård.
- at dyreholdet ikke går utover og forringer sameiets eiendom, bygninger og fellesareal.

2.4. MATING AV DYR

Det er forbudt å mate fugler eller andre dyr innenfor sameiets område. Dette inkluderer en hver form for bevisst fôring, enten det skjer fra leilighetene eller fra fellesområder da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

2.5 AKTIVITET OG STØYNIVÅ

Beboerne oppfordres og plikter til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2300-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger med nabovarsel i god tid.
Oppussing og gjentagende støy kan utføres mellom 07:00 og 19:00 på hverdager og 10:00 til 17:00 på lørdager med mindre annet avtales med andre beboere.

§ 3 SAMEIERMØTE

3.1 MYNDIGHET

Sameiermøtet er den øverste myndigheten i fellessameiet.
Et flertall på sameiemøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

3.2 TIDSPUNKT FOR SAMEIERMØTE

Ordinært Sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni måned og etter de andre sameiene har hatt sitt årsmøte.

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

3.3 INNKALLING TIL SAMEIERMØTE

Forut for det ordinære Sameiermøtet skal styret varsle sameierne om dato for møtet, og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Forslag til saker skal fremsettes skriftlig.
Styret skal skriftlig innkalle til Sameiermøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Innkallingsfristen for ekstraordinært Sameiermøte er som for ordinært sameiermøte.
Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på Sameiermøtet. Sameiermøtet kan bare behandle og fatte vedtak i de saker som fremgår av innkallingen.

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

3.1 STEMMERETT OG FULLMAKT

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

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

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

3.2 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære Sameiermøtet skal disse saker behandles:

- årsregnskap fra foregående kalenderår, herunder eventuell fastsettelse av styrehonorar
- godkjenning av styrebehandlet budsjett og kontingent
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

3.3 MØTELEDELSE OG PROTOKOLL

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

3.4 VEDTAK PÅ SAMEIERMØTET

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

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

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

§ 4 STYRET OG DETS VEDTAK

4.1 STYRET

Sameiet skal ha et styre med 4 medlemmer.
Styret velges av Sameiermøtet og skal bestå av styremedlemmer fra hvert av eierseksjonssameiene Buvik Brygge I-IV. Det skal i tillegg være 1 vara fra hvert av de 4 eierseksjonssameiene.

Eierseksjonssameiene skal på forhånd selv velge sine representanter til sameiets styre.

Sameiermøtet velger styrets leder. Blant de fire innvalgte styremedlemmene.

Styrets medlemmer velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år.

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

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

4.2 STYRETS OPPGAVER

Styret skal blant annet:

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

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

4.3 STYRETS VEDTAK

Alle saker og all korrespondanse skal legges frem på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle uenigheter som ønskes protokollført. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.
Styret har disposisjonsrett over Sameiets midler til alminnelige administrative formål, og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på Sameiermøtet.

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

4.4 REPRESENTASJON OG FULLMAKT

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

§ 5 REGNSKAP OG FORRETNINGSFØRER

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

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

§ 6 FELLESKOSTNADER

Sameiets felleskostnader skal dekkes av sameierne. På grunnlag av årsbudsjett, fastsatt av styret, skal de enkelte sameiene betale et halvårlig forskuddsbeløp til dekning av sin brøk av felleskostnadene. Felleskostnadene skal fordeles med lik andel pr. sameier (matrikkel/seksjon). Eierseksjonssameiene faktureres samlet for sine antall seksjoner.

§ 7 INHABILITET OG TAUSHETSPLIKT

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

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

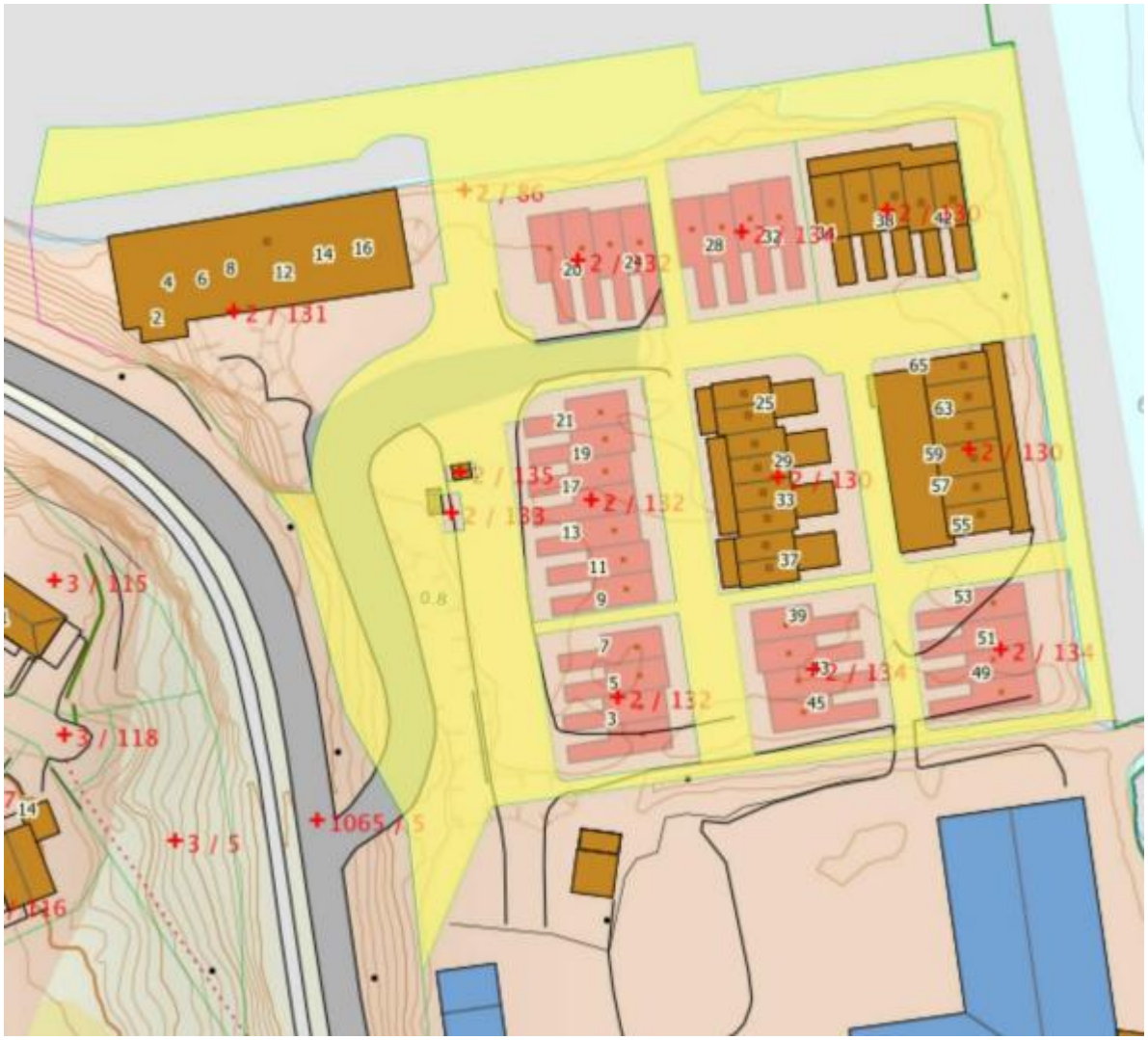
Tillitsvalgte, forretningsfører og eventuelle ansatte i Sameiet har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i Sameiet får vite om noens personlige forhold.

§ 8 DIVERSE BESTEMMELSER

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

§ 9 OPPLØSNING

Sameiet kan ikke oppløses.



Hammerstranda 3

Nabolaget Buvika/Havenget - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**





Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100



Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Offentlig transport

Piene Mølle Linje 410, 4101	4 min 0.4 km
Melhus skysstasjon Linje R60, R70	15 min 12.2 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	27 min 25.7 km
Trondheim Værnes	46 min

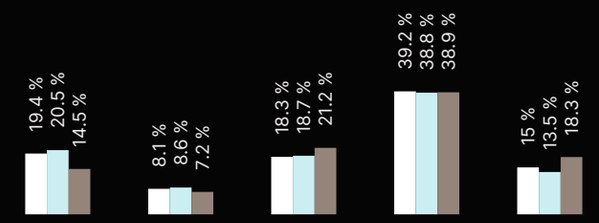
Skoler

Buvik skole (1-7 kl.) 421 elever, 26 klasser	18 min 1.6 km
Skaun ungdomsskole (8-10 kl.) 418 elever, 35 klasser	7 min 6 km
Skjetlein videregående skole 270 elever, 25 klasser	13 min 10.8 km
Melhus videregående skole 560 elever	13 min 11.1 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Buvika	15 min
Extra Buvika	17 min

Aldersfordeling



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

Barnehager

Oterhaugen barnehage (1-5 år) 101 barn	10 min 0.8 km
Hammerdalen barnehage (1-5 år) 123 barn	11 min 1 km
Børsa barnehage (1-5 år) 141 barn	7 min 6.1 km

Dagligvare

Coop Extra Buvika Post i butikk, PostNord	17 min 1.5 km
Kiwi Buvika	17 min

FINN

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

Hammerstranda 3

Nabolaget Buvika/Havenget - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Piene Mølle Linje 410, 4101	4 min 0.4 km
Melhus skysstasjon Linje R60, R70	15 min 12.2 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	27 min 25.7 km
Trondheim Værnes	46 min

Skoler

Buvik skole (1-7 kl.) 421 elever, 26 klasser	18 min 1.6 km
Skaun ungdomsskole (8-10 kl.) 418 elever, 35 klasser	7 min 6 km
Skjetlein videregående skole 270 elever, 25 klasser	13 min 10.8 km
Melhus videregående skole 560 elever	13 min 11.1 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Buvika	15 min
Extra Buvika	17 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

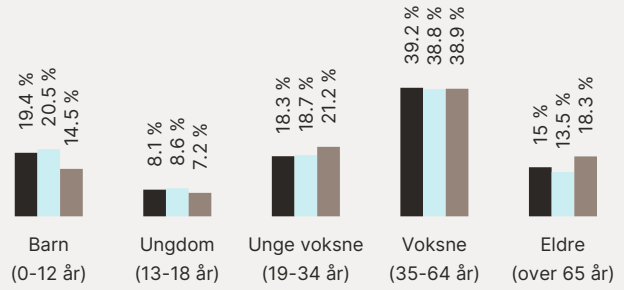
Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Oterhaugen barnehage (1-5 år) 101 barn	10 min 0.8 km
Hammerdalen barnehage (1-5 år) 123 barn	11 min 1 km
Børsa barnehage (1-5 år) 141 barn	7 min 6.1 km

Dagligvare

Coop Extra Buvika Post i butikk, PostNord	17 min 1.5 km
Kiwi Buvika	17 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Trafikk
Lite trafikk 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Gateparkering
Lett 89/100

Sport

Buvik stadion Ballspill, fotball	17 min 1.6 km	
Skaunhallen Aktivitetshall	18 min 1.6 km	
Max-gym Buvika	16 min	
Fitnesspoint Børsa	7 min	

Boligmasse

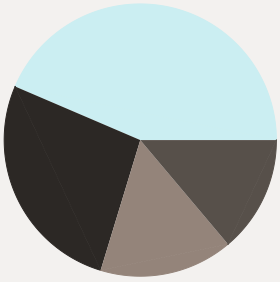


- 34% enebolig
- 47% rekkehus
- 9% blokk
- 10% annet

Varer/Tjenester

Melhus Kjøpesenter	13 min
Boots apotek Buvika	17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

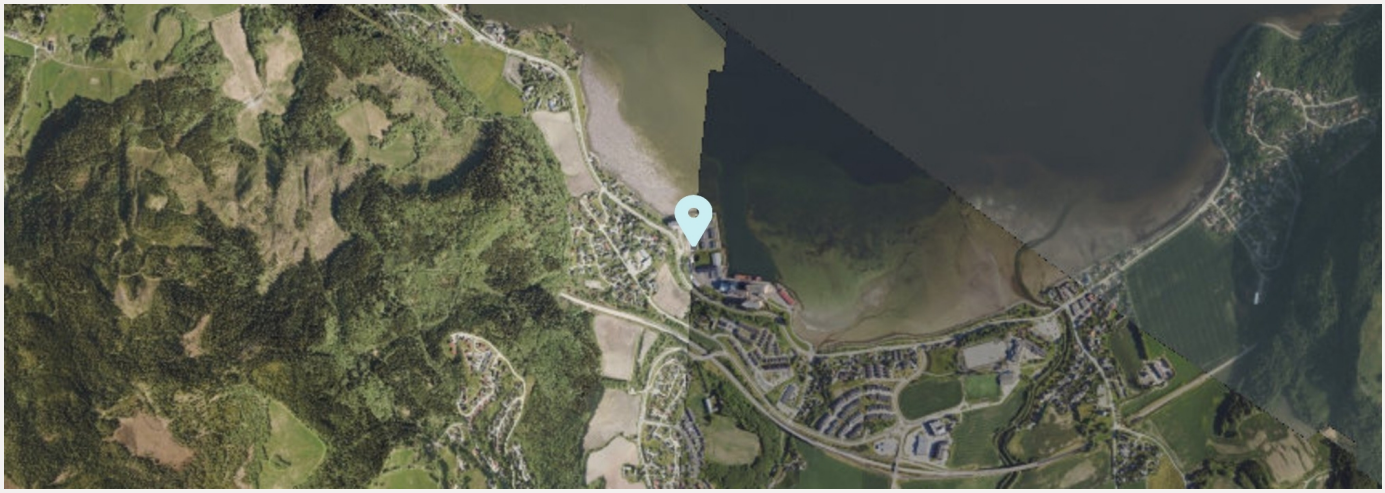
Familiesammensetning

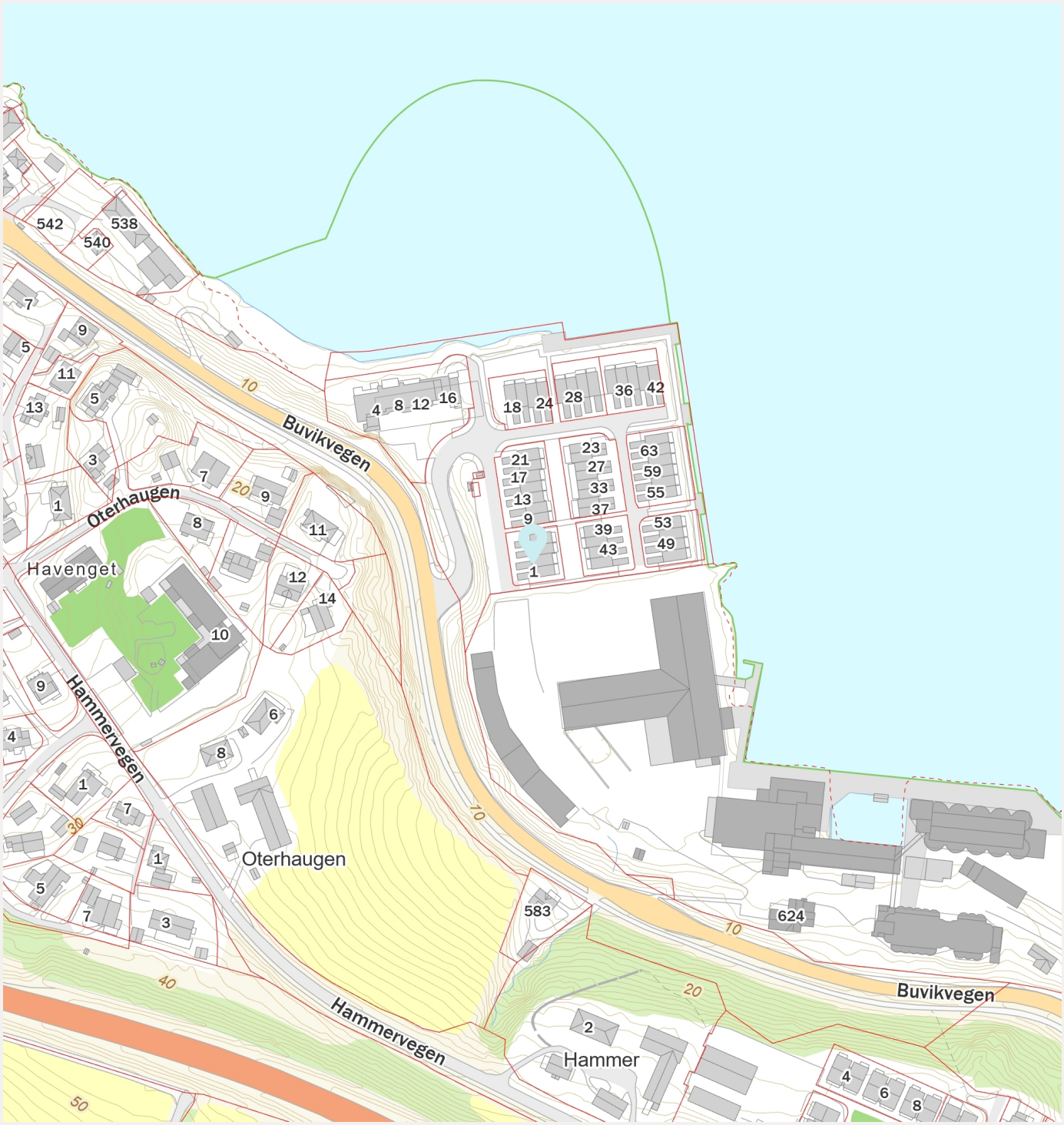


Sivilstand

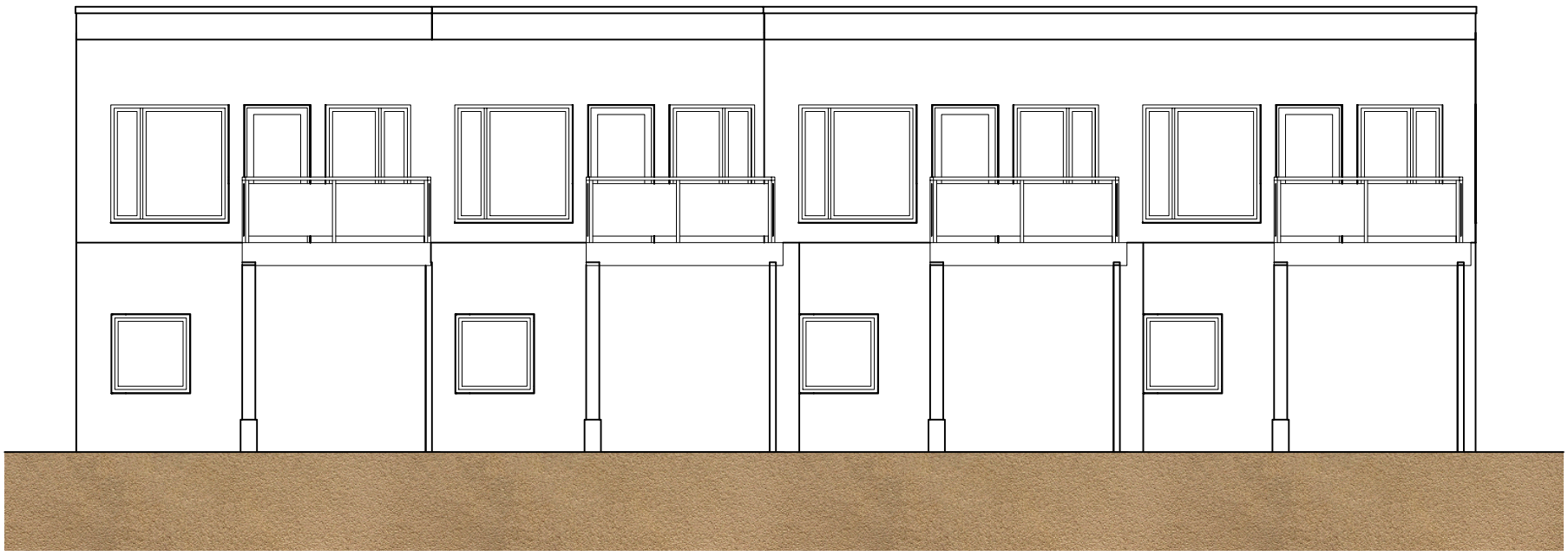
		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





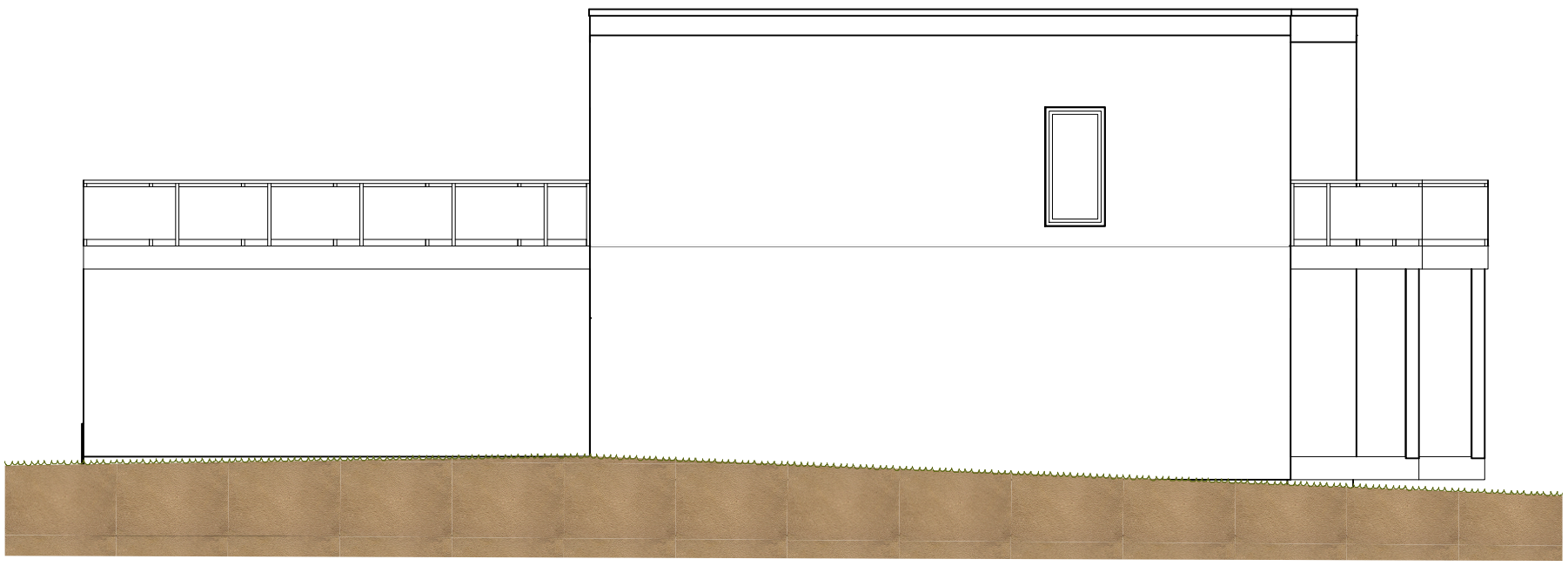
FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



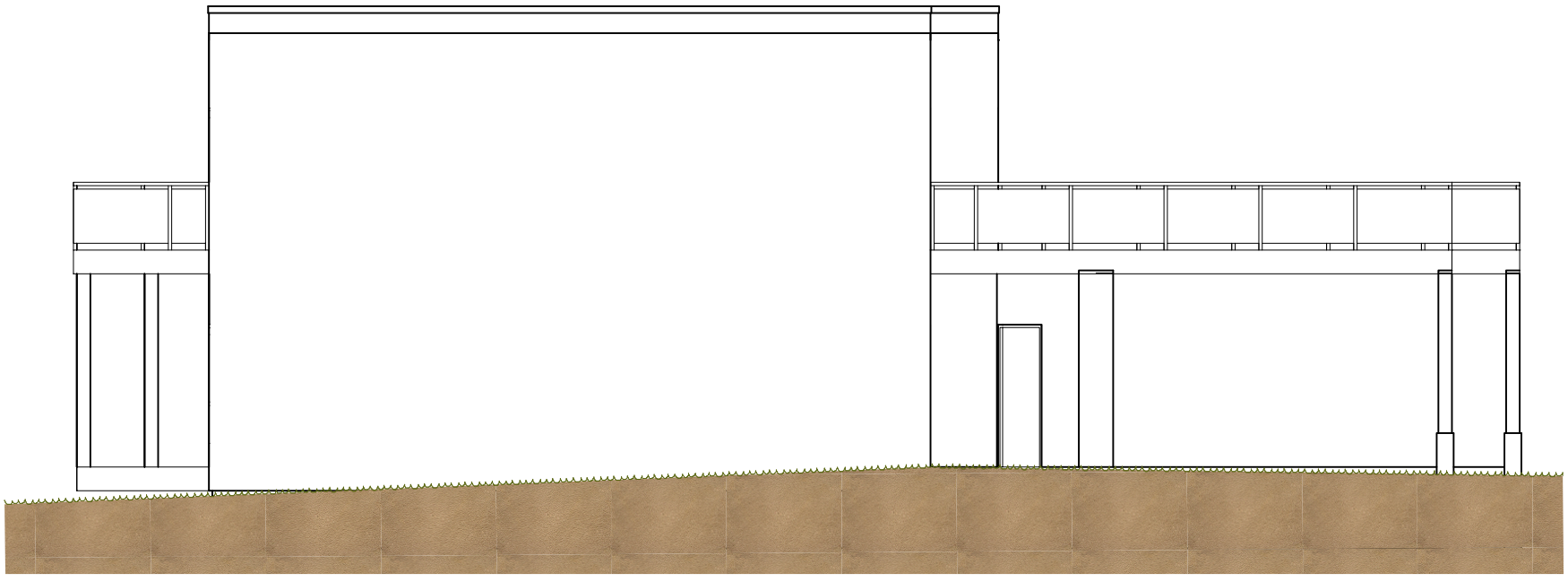
Fasade Vest



Fasade Øst



Fasade Sør



Fasade Nord

Buvik Brygge Hus C1 Fasader MNPro AS 21.04.2015 Målestokk 1:100 A3



Buvik Brygge

Hus C1 Plan 1. etasje

MNPro AS

24.03.2015 Målestokk 1:100 A3



Buvik Brygge

Hus C1 Plan 2. etasje

MNPro AS

24.03.2015 Målestokk 1:100 A3

VEDTEKTER

for
BUVIK BRYGGE IV

(org. nr. 920 465 129)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 03.08.2017. Sist endret på årsmøte 17.03.2026.

1. Navn

1-1. Navn og formål

Sameiets navn er Buvik Brygg IV. Sameiet omfatter eiendommen: gnr. 2, bnr. 132 i Skaun kommune. Eiendommens adresse er: Hammerstranda 1-17 og 18-24. Sameiet er iht. seksjonsbegjæring oppdelt i 15 seksjoner. Seksjonene er seksjonert til boligformål.

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

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

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

2. Rettslig råderett

2-1. Rettslig råderett

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

2-2. Rettslig råderett over parkeringsplasser

Det medfølger bruksrett til to parkeringsplasser i carport på hver seksjon. Det er i tillegg gjesteparkerings-plasser for gjester på Realsameiets merkede plasser. Det er egne regler for gjesteparkering.

2-3. Utleie

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes

utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Utleie skal varsles styret slik at man har kontroll på hvem som bor i sameiet til enhver tid, dette av sikkerhetsmessige hensyn. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar. Korttidsutleie må ikke forårsake "urimelig ulempe" (støy/naboklager) for naboer.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1. Rett til bruk

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

3-2. Parkering

Den enkelte sameier skal parkere i egen carport. Det skal ikke parkeres på gangfelt, snuplass for utrykningskjøretøy eller utenfor merkede områder. Respekter skiltingen. Feilparkering, uregistrerte kjøretøy, kjøretøy som ikke tilhører seksjonseiere eller besøkende blir fjernet for eiers regning.

3-3. Avfallshåndtering

Avfallsbeholderne er kun beregnet til normalt husholdningsavfall. Følg reglene for kildesortering og behandling av spesialavfall. Pakk restavfallet godt inn før det kastes. Fiskeavfall, sjømat og mat som lukter skal fryses ned og kastes tidligst dagen før tømming. Papp/papiravfall skal komprimeres maksimalt. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene da det lett tiltrekker fugler, rotter og mus. Er avfallsbeholderne fulle plikter den enkelte sameier å levere avfallet på nærmeste gjenvinningsstasjon.
Brannfarlig avfall, f.eks. varm aske o.l., filler fuktet med olje eller annen brannfarlig væske må ikke kastes i avfallsbeholderne. Ved inn- og utflytting, større oppussingsarbeid, innkjøp av hvitevarer, møbler o.l. må beboer selv ta hånd om bort kjøring.

3-4. Mating av dyr

Det er forbudt å mate fugler eller andre dyr innenfor sameiets område. Dette inkluderer enhver form for bevisst fôring, enten det skjer fra leilighetene eller fra fellesområder da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

3-5. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiene under forutsetning av at eier aksepterer fellesskapets regler for dyrehold. Seksjonseier som holder dyr, skal sørge for:
- at dyret ikke er til sjenanse for andre beboere.
- å ha full kontroll på dyret til enhver tid.
- at ekskrementer utendørs skal fjernes av eier.

- at plen og fellesareal ikke brukes som luftegård.
- at dyreholdet ikke går utover og forringer sameiets eiendom, bygninger og fellesareal.

3-6. Aktivitet og støynivå
Beboerne oppfordres og plikter til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2300-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger med nabovarsel i god tid. Oppussing og gjentagende støy kan utføres mellom 07:00 og 19:00 på hverdager og 10:00 til 17:00 på lørdager med mindre annet avtales med andre beboere.

3-7. Ordensregler

Sameiermøtet kan fastsette ordensregler.

4. Vedlikehold
4-1 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 4-2. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader tilhørende bygningen.
(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.
(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

4-2. Sameiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, ventilasjonsaggregat, apparater og innvendige flater.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, innvendige dører med karmer og ventilasjonsaggregat.
(3) Sameieren har også ansvaret for opp staking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles- /hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.
(4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.
(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1. Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Unntatt fra dette er kostnader til TV-/internett og kontingenten til velforeningen. Sameierne belastes disse kostnadene med et likt beløp.
(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2. Panterett for sameiernes forpliktelse
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3. Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse
6-1. Mislighold
Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2. Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge

vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3. Fravikelse
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 styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak
7-1. Styresammensetning og virketid
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges.
(2) Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.
(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget blant styrets medlemmer.

7-2. Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
(2) Styret skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3. Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Taushetsplikt
Medlemmer av styret er forpliktet til å bevare taushet om personlige forhold (helse, økonomi, sosiale forhold ol.) som de får kjennskap til under sitt arbeid i styret.

8. Sameiermøtet
8-1. Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2. Tidspunkt for sameiermøtet
(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

8-3. Varsel om og innkalling til sameiermøte
(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
(2) Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren/boligbyggelaget.
(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen er utgått.

8-4. Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte
Sameiermøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle:
(1) Konstituering
(2) Behandle og godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
(3) Behandle vederlaget til styret
(4) Velge styremedlemmer.
(5) Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5. Møteledelse og protokoll
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

8-6. Stemmerett og fullmakt
(1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.
(2) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.
(3) Hver sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-7. Vedtak på sameiermøtet
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.
(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og 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 endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål.
- Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller 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 prosent av de årlige fellesutgiftene.
- Endring av vedtektene.

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

9. Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om:
- Et søksmål mot en selv eller ens nærstående.

- Ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet.

- Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser.
- Pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående. Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Avsetning til vedlikehold

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

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

12. Forholdet til eierseksjonsloven

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

BUVIK BRYGGE IV