

PROAKTIV



BUVIKVEGEN 659A



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



BUVIKVEGEN 659A

UNIK 3-ROMS LEILIGHET I 2. ETASJE MED UTSØKT BELIGGENHET NÆR SJØKANTEN MED OVERBEVISENDE UTSIKTSFORHOLD! CARPORT. BOD.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Buvikvegen 659A, 7350 BUVIKA

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 8, bnr. 9, snr. 12 i
Sameiet Buvik Panorama

Prisantydning: 5.350.000,-

Omkostninger: 147.740,-

Totalpris: 5.497.740,-

Kommunale avgifter: 26.000,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2021

Rom/soverom: 4/2

BRA: 91 m²

BRA-i: 86 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Carport.
Det er tilrettelagt for installasjon av
ladeløsning for elbil. Bestilling gjøres ved
henvendelse/søknad til styret etter egen
regning.

Tomt: 3059 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.937,-

Felleskostnader inkl.:

Felleskostnader drift: kr 1 866
Vedlikeholdsavsetning: kr 413
Carport: kr 103
TV/internett: kr 555

Energimerke: Energiklasse: B.

INNHold

2

Nøkkelinformasjon

5

Velkommen hjem

6

Nærområdet

10

Intervju med selger

12

Informasjon om
boligen

20

Boligen i bilder

54

Plantegninger

56

Kjerneinformasjon

62

Vedlegg

104

Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Å selge huset vårt med hjelp fra Proaktiv, har vært en meget positiv opplevelse for oss. Megler Oscar Kirkevollen har vært en trygg og seriøs partner under dette boligsalget, og vi har følt oss særdeles godt ivaretatt gjennom hele prosessen. Vi nøler ikke med å engasjere ham på nytt, ved behov."

Selger av Rypevegen 60, Kattem

Turid & Jeroen Van Unnik, 15.01.26

"Oscar og Proaktiv har vært en stor trygghet gjennom hele boligsalget. Han har fulgt opp tett i alle ledd og vært svært tilgjengelige i en omfattende prosess. Profesjonell, ryddig og til å stole på. Jeg følte meg godt ivaretatt hele veien."

Selger av Skogaromvegen 12, Buvika

Kasper Eliassen, 11.01.26

"Ryddig, effektiv og seriøs megler."

Kjøper av Fremovegen 844, Klæbu

Silje Hansen Røvik, 24.11.2025

Oscar og resten av teamet i Proaktiv har vært enestående å ha på laget i forbindelse med salgsprosessen. Han strekker seg særdeles langt i å sørge for høy kvalitet til rett tid – uansett."

Selger av Alfred Larsens gate 4, Tempe

Martin Sollie Nåtedal, 21.12.2025

"Jeg opplever Proaktiv som et nytenkende – effektivt – moderne – serviceinnstilt og seriøst firma, som jeg kan anbefale til venner."

Selger av Ivar Reitens veg 18, Tiller

Bodil Blokkum, 29.09.2025

"Veldig hyggelig megler som svarte raskt ved henvendelse og alt foregikk uten problemer. Hyggelig å få blomster ved overtakelsen!"

Kjøper av Egganvegen 3, Sjetnemarka

Ann Iren Nergård, 10.07.2025

"Engasjert, profesjonell og hjelpsom. Vi fikk god oppfølging hele veien fra visning til overtakelse. Megler var tilgjengelig for spørsmål, noe som opplevdes veldig betryggende."

Kjøper av Klemmets Veg 170, Gimse

Tore & Miriam Horvli Isbrekken, 23.12.2024

"Kunne ikke vært mer fornøyd. Selvfølgelig veldig gøy når man får solgt over prisantydning. Men når megler tar oppgaven seriøst og ikke minst veldig profesjonelt i alt han foretar seg. Vi hadde flere privat visninger og megleren tok alle like seriøst. Kjempefordel ikke bare for oss som selger, men god følelse for de som skal kjøpe også. Proaktiv har de fineste og mest profesjonelle prospektene for boligen uten tvil."

Selger av Klemmets veg 170, Gimse

10.12.2024

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF: **Oscar Kirkevollen**



Oscar Kirkevollen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 416 02 095
E-post: ok@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Heimdal
Telefon: 72 59 92 40
Trondheim Syd Eiendom AS
Org. nummer: 989 716 816

VELKOMMEN HJEM

Mellom Orkanger og Trondheim ligger Buvika, en veletablert og attraktiv plass med sjønære og rolige omgivelser, og kort vei til det meste. Her i Buvikvegen bor man svært sentralt i forhold til de sentrale fasilitetene, samtidig som at man nyter av en spektakulær utsikt. Fra inngangsdøren er det bare noen få minutters gange til skolen, dagligvarebutikk og bussholdeplassen befinner seg på nedsiden av leiligheten. Og drøye 20 minutter med bil finner du Trondheim Torg eller Orkanger med Thon senter. Leiligheten har en enkel ankomst i byggets andre etasje og du kommer hjem til en råkøkk og moderne bolig. Ettermiddagssolen varmer balkongen godt fra 14 tiden, og livet nytes med lave skuldre i vakre omgivelser. Her bor man godt og enkelt.

Strøken leilighet fra 2021 - vakker utsikt, trygge omgivelser, lettstelte overflater og nydelige solforhold.

Her kan man flytte rett inn, uten å tenke på oppussing og vedlikehold. Sameiet Buvik Panorama består av 12 leiligheter fordelt på to bygg og er omkranset av grøntarealer, privat vei og et felles carportanlegg hvor man også har en egen bod i bakkant av parkeringsplassen. Her kommer man altså hjem til en stor og utsiktsvendt leilighet og om sommeren forlenges stuen ytterligere med en balkong på 21 kvm som byr på gode solforhold om ettermiddagen i vakre omgivelser. Boligen som var bygget i 2021 har en strøken standard, hvor takstmann har vurdert leiligheten med kun TG0/TG1.

Av gode kvaliteter kan vi bl.a. nevne:

- Carport med mulighet for å etablere elbillader. Praktisk bod på 5 kvm i bakkant.
- Balansert ventilasjon som sørger for et sunt og godt innneklima.
- Moderne og påkostede kvaliteter som er gjennomgående i hele leiligheten.
- Store vindusflater og fri utsikt mot fjorden.
- Korte avstander til dagligvarebutikk og kollektivtransport (410 stopper rett utenfor døren).

Eiendomsmegler MNEF **Oscar Kirkevollen**



BUVIKA

Kommune: Skaun / Område: Buvika

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Tove har eid boligen siden den ble bygget i 2021 og har tatt godt vare på boligen opp gjennom årene. Nå går turen mot Trondheim sentrum, og tiden er derfor inne for at leiligheten får seg nye eiere. De moderne kvalitetene og den romslige planløsningen har gitt god plass til besøk av venner og familie, og grøntområdene utenfor i sameiet gir gode muligheter for avslapning om sommeren. Med nydelige uteområder, turstier og badestrender i gangavstand har det blitt brukt mye tid utendørs, både på den solfylte balkongen og i nærområdet ellers. Eiendommen er helt unik med sin sentrale og sjønære beliggenhet, og lokaliseringen i andre etasje gir både privatliv og oversikt. Et hyggelig og velfungerende sameie, med et felles ønske om at alle skal trives.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Buvika Linje 410, 4101	1 min 🚶 0.1 km
🚗 Melhus skysstasjon Linje R60, R70	14 min 🚗 11.3 km
🚗 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	26 min 🚗 24.8 km
✈️ Trondheim Værnes	44 min 🚗

DAGLIGVARE

Coop Extra Buvika Post i butikk, PostNord	5 min 🚶 0.4 km
Kiwi Buvika	5 min 🚶

VARER/TJENESTER

🛒 Melhus Kjøpesenter	12 min 🚗
🏪 Boots apotek Buvika	6 min 🚶

SPORT

⚽ Buvik stadion Ballspill, fotball	6 min 🚶 0.5 km
🏊 Skaunhallen Aktivitetshall	7 min 🚶 0.6 km
🏋️ Max-gym Buvika	5 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

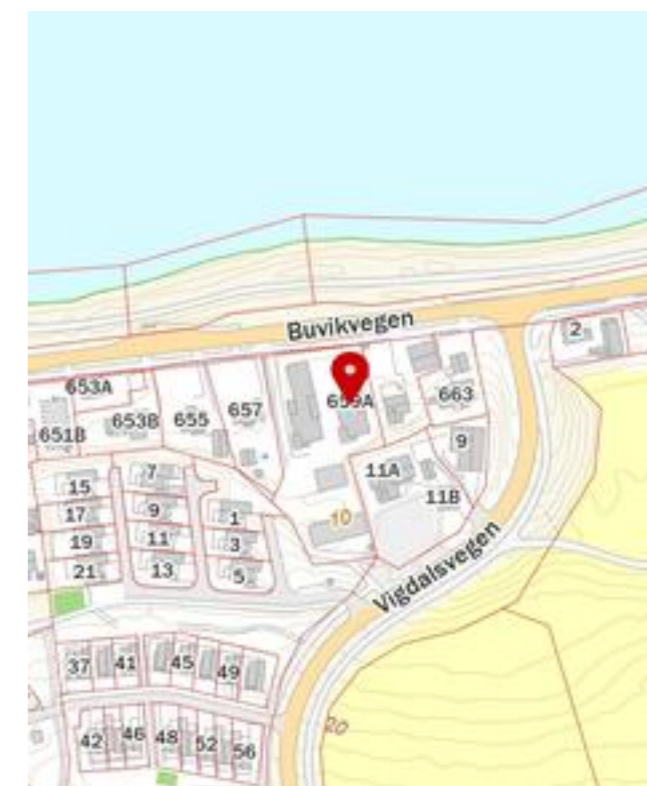
🚗 Uno-X Buvika	5 min 🚶
🚗 Extra Buvika	5 min 🚶

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Leiligheten er helt perfekt for enslige, og voksne par, og for deg som enten skal nedskalere, eller ønsker en enkel hverdag i en moderne og lettstelt leilighet.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Buvika er en attraktiv plass å bo, og det er tydelig at det er et sted hvor folk trives. Her bor du sentralt med korte avstander til de ulike servicefasilitetene.

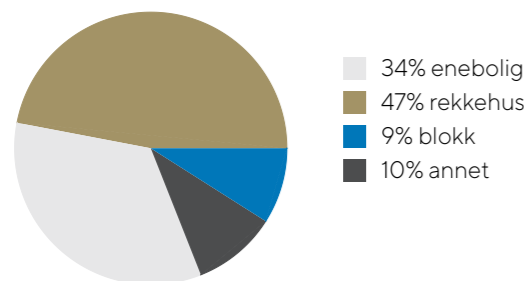
Fra boligen er det blant annet 8 minutter gange opp til handelsområdet hvor du finner flere dagligvarebutikker og servicefunksjoner, herunder Coop Extra og Kiwi, Vinmonopolet, Boots apotek, Pizza & dinner restauranten Be happy Buvika og Korn hage & spiseri. Treningsstudio og frisør finner du og her.

På motsatt side finner du bensinstasjon med 7-eleven.

En kort kjøretur inn til Orkanger som bugner av shoppingmuligheter med blant annet Thon senter (tidl. Amfi Orkanger) med flere butikker. Ønsker en å dra inn til Trondheim sentrum gjøres dette på ca. 25 minutter og med bussforbindelse tar det ca. 25-30 minutter.

Er du av typen som er glad i natur og friluftsliv? Kanskje du foretrekker stille og fredelige omgivelser fremfor bylivet? Da er dette den perfekte beliggenheten for deg! Når du bosetter deg i Buvika får du en tilbaketrukket beliggenhet, med naturen tett på. Her kan man lene seg tilbake i godstolen på balkongen, med en god kaffekopp i hånda og virkelig senke skuldrene. Fra boligen har man tilgang på flotte turmuligheter langs Saltnesstranda rett utenfor døren.

BOLIGMASSE



Fra eiendommen er mulighetene store med turløyper til Orkanger og Skaun med mange tilrettelagte stier og fantastiske skispor om vinteren.

Enten man er et aktivt friluftsmenneske, eller kun ønsker enkle mosjonsrunder i skog og mark, er mulighetene mange! Fra Illhaugen har man enkle og fine fotturer til Våtten på ca. 1,5t, hvor det er veldig fint med en rundtur til Skagset. En annen fin turdestinasjon er om man tusler fra leiligheten og bort til elva "Vigda". Den kan man følge opp mot Ånøya. En lengre fottur på gruslagte stier og er en fin fottur hele året.

Om vinterstid er det fint å ta turen til Lyngstua eller Seljan som strekker seg milevis og byr på fantastiske opplevelser. Idrettslaget har bygd ny hytte ved Seljan, og er et godt utgangspunkt for flere turer i nydelige omgivelser. Idrettslaget jobber for at det skal være en god plass og bo- og tilrettelegger for fine opplevelser i norsk natur. Her har man et løypenett som burde tilfredsstille både små og store, på korte og lengre turer.

SKOLER

Buvik skole (1-7 kl.) 421 elever, 26 klasser	7 min 0.6 km
Skaun ungdomsskole (8-10 kl.) 418 elever, 35 klasser	7 min 7 km
Skjetlein videregående skole 270 elever, 25 klasser	12 min 9.9 km
Melhus videregående skole 560 elever	12 min 10.2 km

BARNEHAGER

Hammerdalen barnehage (1-5 år) 133 barn	7 min 0.6 km
Oterhaugen barnehage (1-5 år) 94 barn	13 min 1.1 km
Børsa barnehage (1-5 år) 111 barn	8 min 7.3 km



Med kort vei ned til vannkanten byr området på flotte bademuligheter og fantastiske båtturer.

Om høsten er det også muligheter for sopp- og bærplukking.

Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i Buvika, hovedsakelig bestående av familieboliger og leilighetsbygg.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

Offentlig Kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass finner man rett utenfor døren. På bussholdeplassen "Buvika" stopper buss nr. 410 som tar en direkte til Trondheim S, på ca. 30 minutter. I andre retningen tar den deg til Orkanger sentrum. For mer informasjon om rutetider, besøk www.atb.no. Heimdal og Melhus skystasjon er også stoppested for toget som tar en videre inn til f.eks Værnes. For mer informasjon om togavganger, besøk www.vy.no.

Livet i Buvikvegen..

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessent gjerne ønsker svar på.



”
"Det er vemodig å skulle selge hjemmet jeg har trivdes så godt i – men det er helt sikkert at noen andre kommer til å elske å bo her!"

Selger: Tove Hepsø

Når kjøpte dere eiendommen?

August 2021.

Hva var avgjørende for valget ditt den gang?

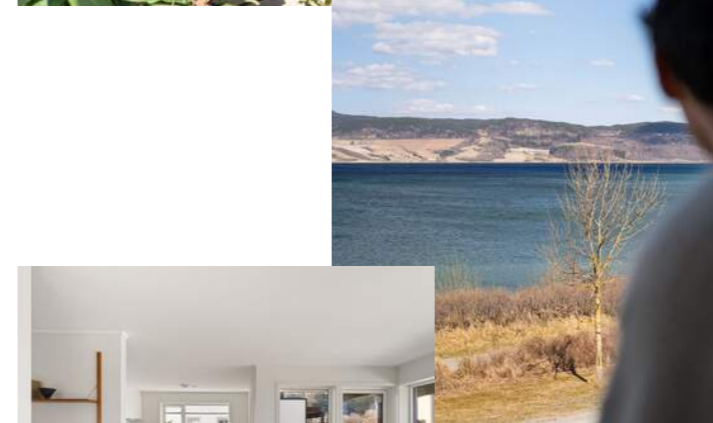
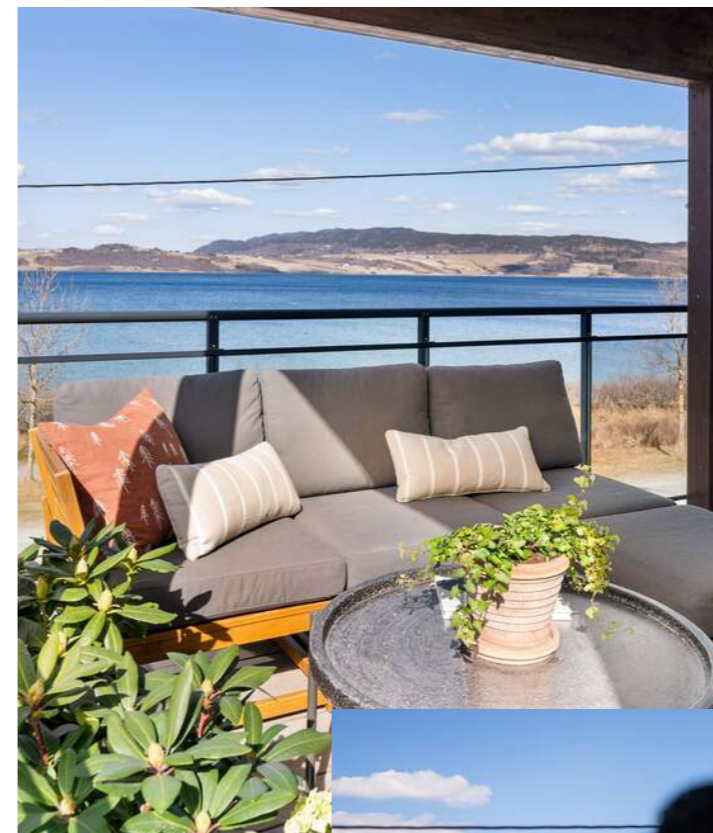
Beliggenheten var helt avgjørende – i 2. etg. med fri utsikt utover sjøen i Buvika. I tillegg var størrelsen på leiligheten helt perfekt med minst 2 soverom.

Hvordan har du opplevd årene i sameiet? Hvem er naboene og menneskene rundt?

Jeg har opplevd årene i sameiet som veldig trivelige. Det er et ord som oppsummerer naboskapet godt. Naboene er hyggelige, hjelpsomme, og det er et rolig og harmonisk bomiljø. Her er det et fint aldersspenn – fra barneskolealder til unge voksne, til pensjonister – med hovedtyngden av voksne beboere.

Hva har du satt mest pris på her i området? Hvilke kvaliteter får man når man bor i Buvik Panorama?

Det jeg setter mest pris på er å være midt i smørøyet; Butikk-sentra i Buvika er rett oppi bakken. Der er det to matbutikker (kommer en tredje), apotek, vinmonopol, to frisører og treningssenter. Der er også Be Happy, en matplass med god pizza, kebab, burgere, gode kjøttretter etc. De har innimellom kvelder med trubadurer og quiz, arrangementer som er godt besøkt og veldig populært. I tillegg så er vi så heldige å ha Korn hage & spiseri, en hyggelig møteplass for kaffe, lunsj og middag. De serverer nydelig baristakaffe med noe søtt til, eller gode lunsjretter, og populære middagsretter. Burgeren på Korn anbefales, de selger også planter, fine pottes og litt småinterior. Jeg liker veldig godt at bilen kan stå mens jeg gjør unna alt av handling av det jeg behøver i hverdagen til fots.



Det er bare å ha på seg gode sko, åpne døren og gå ut. Her er det muligheter for fine kortturer og lange turer. En snartur ute på «langfjæra» når den dukker opp - og ta inn sjøen og Buvika fra en litt annen vinkel gjør jeg ofte. Jeg liker veldig godt å gå turen opp til Øyberget med sine bakker så pusten for jobbet litt. På turen opp (jeg går ytterkant) så er det utsikt over Buvika. På toppen så er det fin utsikt over Øysand. I tillegg så er det veldig fint å gå oppover elva Vigda som ligger like ved. Der er det anlagt en fin promenade, fin til løping.

Og langrenn – Buvika har kjempefine løyper oppe på Buvikåsen. 12 min å kjøre opp. Bussholdeplassen er rett utenfor døren, og med det 20-25 min rett inn til Trondheim sentrum og et urbant liv kan lett nytes.

Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området rundt?

Vinter - lite snø her nede ved sjøen - perfekt – snø finnes oppe på Buvikåsen og i skiløypa.

Vår - merker godt at lyset kommer, og trekkfuglene. Hører på dagen når Tjelden ankommer Buvikfjæra i mars, gode lyder. Kveldene blir lysere og lysere, og de røde kveldene over Byneset begynner å vise seg.

Sommer – veldig fint! TV'n brukes vel egentlig ikke. Det er nok å få med seg rett ut i horisonten. Skifte på flo og fjæra – og fuglelivet. Det er noen kvelder med kveldssol som ikke kan forlates – utrolig vakkert. Sola går seint ned, søvn taes igjen på vinteren. Kajak – her er det bare å trille ned til sjøen å padle ut på floa.

Høst – lyset igjen – vakkert. Fint å gå ut og opp til Øyberget – her er det blåbær og kantareller.

Hvordan er sol- og utsiktsforholdene?

Utsiktsforholdene er det som gjelder i denne leiligheten, og kveldssola på sommeren. Utover våren/sommeren så kommer sola inn på siden på verandaen i front ca. i 13-tiden. Og den øker på med lengde utover ettermiddag og kveld i april/mai. Midtsommers (23. juni) så er kveldssola oppe til den går ned i horisonten ca. kl 23.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Trivelig, lys, rolig.

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private

eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene

ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

SAMEIET BUVIK PANORAMA

Buvik Panorama har en unik og idyllisk beliggenhet like ved Saltnesstranda i Trondheimsfjorden. Sameiet består av 12 selveierleiligheter, og beliggenheten ved sjøkanten gir særdeles gode tur- og utsiktsforhold.

TV / Internett / Bredbånd

Kollektiv avtale med Telia. Der det er inngått kollektiv avtale, kan dette gjelde både kabel-tv og internett, eller en av delene.

Parkering

Sameierne eier carporter som er seksjonert som tilleggsdel til den enkelte seksjon. Besøkende til beboere i sameiet har anledning til å parkere på ledige plasser på gjesteparkering øverste platå.

Tomtestørrelse

3 059 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet. Opparbeidet med interne veier, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leilighet på ett plan som ligger i 2. etasje i flermannsbolig. Boligens hovedkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med stående og liggende trekledning. Taket er tilnærmet flatt og er teknet med papp eller lignende. Etasjeskille er et trebjelkelag og det er vinduer med 3-lags glass.

Bygningssakskyndig

Gjermund Vist Ekren (befaringsdato: Onsdag, 15. april 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Våtrom

Pkt. 1 - Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
- Dusjdør(er) i glass var ikke montert riktig. En av dørene raste ut, knustes, benkeplate og speil fikk små hakk i seg. Ny dusjdør er satt inn, den andre er nå riktig montert. Benkeplate og speil skiftet ut. To gulvflis fikk små merker. De er ikke skiftet for å unngå brudd i membran. Skaden skjedde desember 2024. Ny dusjdør montert januar 2025. Ny benkeplate og speil montert februar 2026. Utført av ProPlan Bygg AS.

Andre opplysninger

Pkt. 32 - Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
- Taket i carport. Der har sameiet sendt inn en klage til ProPlan Bygg AS (utbygger) på fukt. I løpet av det siste året opplever jeg en «kjellerlukt» i boden ved carport. Dette skal jeg nå sende inn som klage på til samme firma. Det er per april 2026 under 5 år (garanti tid) siden overtakelse av eiendommen fra utbygger.





659_A



FAST P-PLASS OG BODROM PÅ 5 KVM.

Parkeringsplassen i carport gir gode oppbevaringsmuligheter for turutstyr i varierende størrelse.



VELKOMMEN HJEM!

Leiligheten har en enkel ankomst i byggets andre etasje og du kommer hjem til en råkkelig og moderne bolig etter å ha parkert bilen på sin faste plass i carporten.

Areal

Bruksareal:
2. etasje
BRA-i: 86 kvm
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 91 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 21 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 1 stk. TG0 og 14 stk. TG1 i tilstandsrapporten.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Oppvarming

Elektrisk. Balansert ventilasjon.
Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feierevesen på eiendommen.

Info strømforbruk

Ca. kWh: 9 500/år.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven



PRAKTISK TAKOVERBYGG
OG KOSELIG SVALGANG
SKJERMER FOR VÆR OG
VIND

ENTRÉ

Inn døren tar boligen deg i mot med en lys og romslig entré. Døren til høyre inneholder leilighetens tekniske rom/bod, som i dag er innredet med vaskemaskin og tørketrommel.



Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende oppgraderinger/tilvalg som er gjort i løpet av deres eiertid (2021-):

Kjøkken (Sigdal)

- Utstyrt kjøkken med flere skuffer.
- Flyttet overskap helt opp til taket.
- Oppgradert benkeplaten (laminat)
- Ekstra tørkeflate ved vaskeku.
- Oppgradert armatur, Hansgrohe.
- Oppgradert håndtak på skuffer og skap.
- Luxaflex persienner over kjøkkenbenk (tilsvarende på kontorrom).

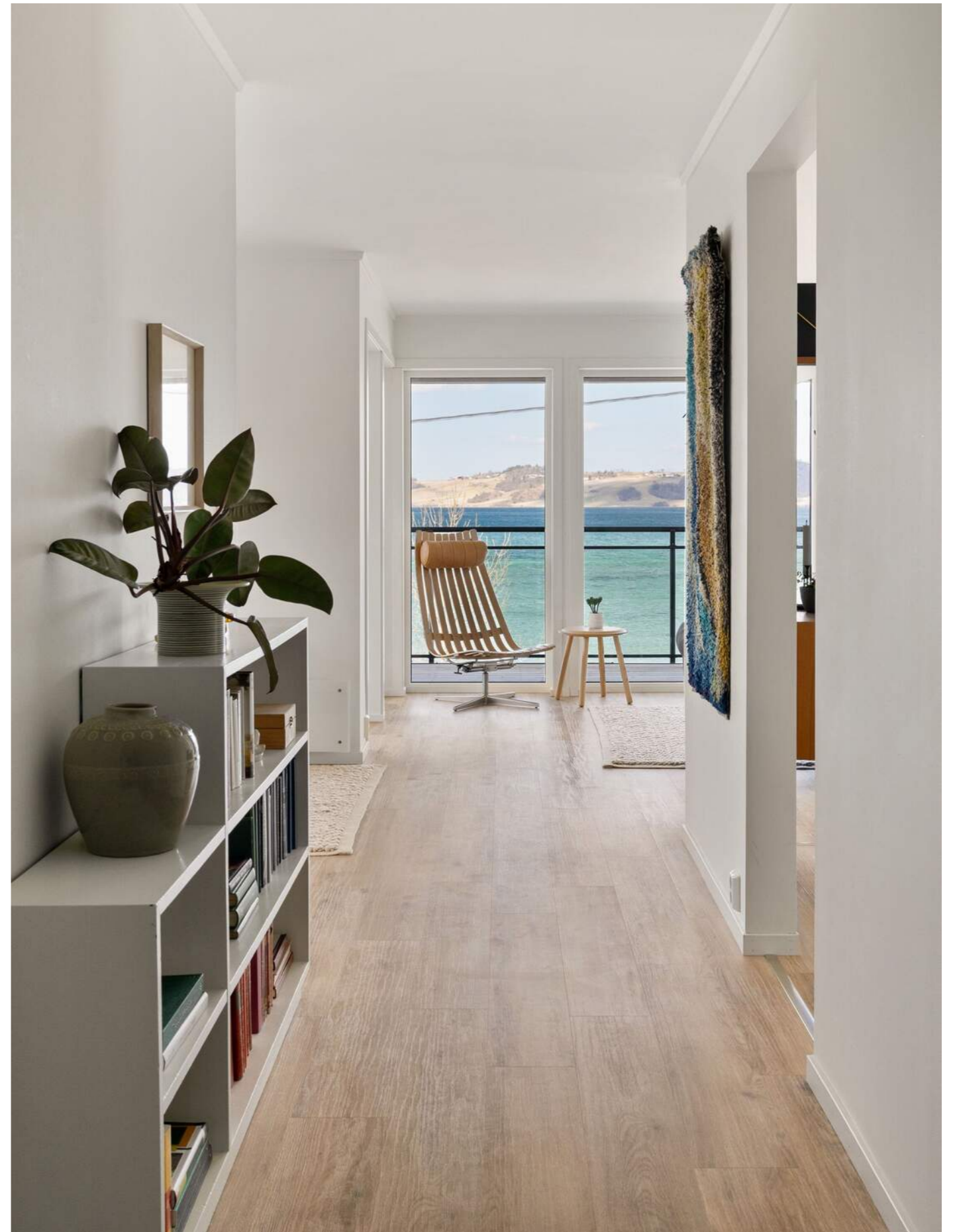
Baderom

- Oppgradert toalett, Duravit Me By Starck.
- Oppgradert armatur, dusj (Duravit C1).
- Oppgradert armatur, vask (Duravit C.11-greps).
- Oppgradert baderomsinnredning med skuffer, topplate og vask (Fosline).Tilhørende et avlangt speil.

FÅ SPAFØLELSEN HJEMME

Badet har en lekker og moderne utførelse med baderomsinnredning fra Fossline, hvor topplate og vask er oppgradert. Det brede speilet er prikken over i-en som binder rommet sammen.





EN LUN OASE FOR BEST MULIG SØVN

Soverommet er en plass hvor du kan trekke deg tilbake om kvelden, legge deg ned i den perfekte sengen, finne fram en god bok fra nattbordet og få en rolig og hyggelig avslutning på dagen.



INNRED ETTER DINE BEHOV

Leiligheten har to gode soverom av romslige størrelser. Ved å gjøre noen enkle tiltak kan man enkelt få tre soverom.



HOBBYROM/TV-STUE

Det tredje soverommet er åpnet opp og er benyttet som et kontor/hobbyrom, men kan enkelt gjøres om til et soverom om behovet er der.







**ET LERRET MAN
UMULIG KAN GÅ LEI AV**

"(...) TV'n brukes vel egentlig ikke. Det er nok å få med seg rett ut i horisonten."





MER TID TIL DET DU HAR LYST TIL

Når man bor i sameiet Buvik Panorama blir alt tatt hånd om. Her blir fellesarealene brøytet, gresset blir klipt og fasaden blir vedlikeholdt. I tillegg er tv/internett inkludert i de månedlige utgiftene.

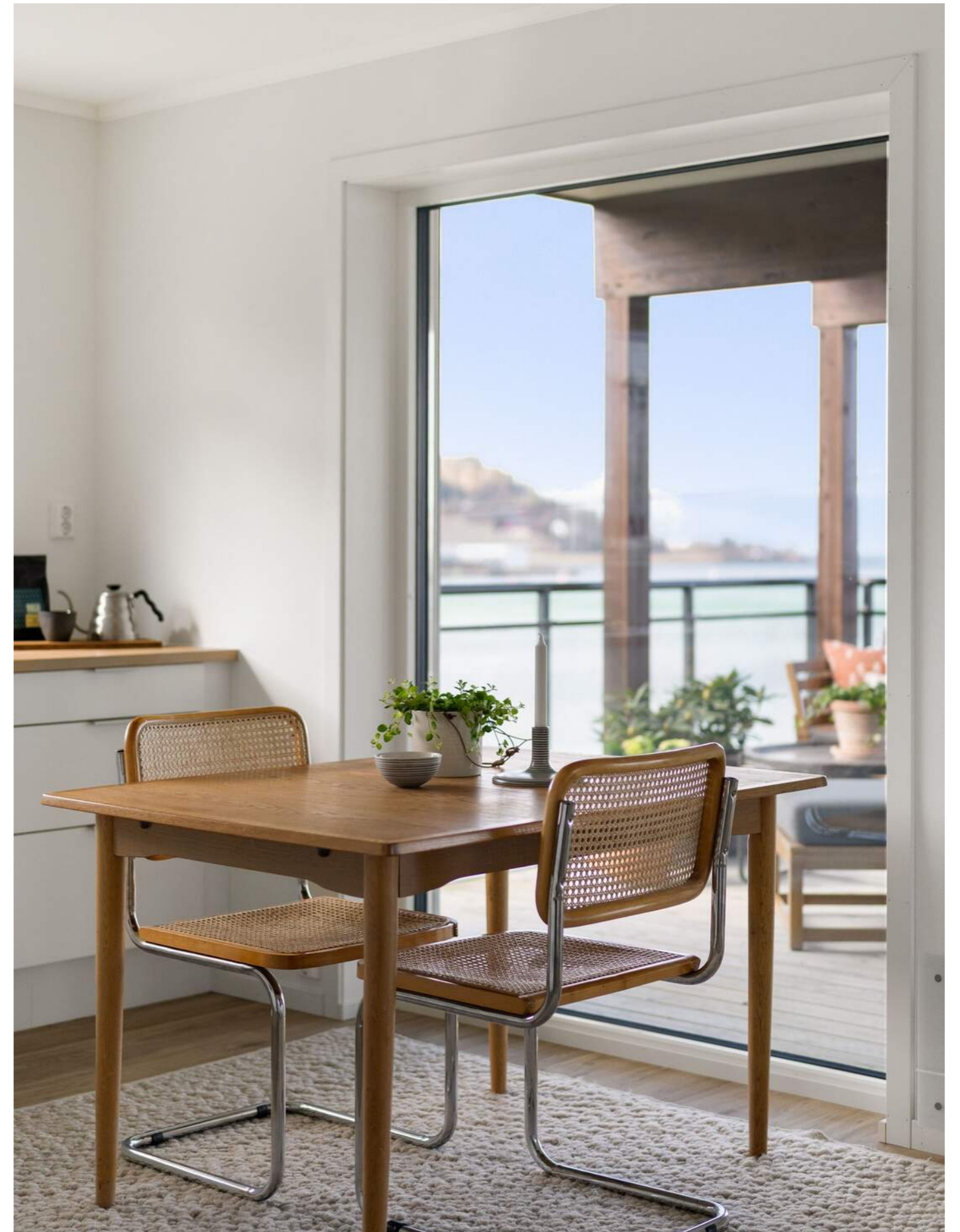


LEKKERT OG PÅKOSTET KJØKKEN FRA SIGDAL

Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer som induksjonstopp, ovn og oppvaskmaskin fra Electrolux. Kjøkkenet er påkostet med bl.a. flere skuffer, overskap som når helt til taket, benkeplate i laminat og armatur fra Hansgrohe.



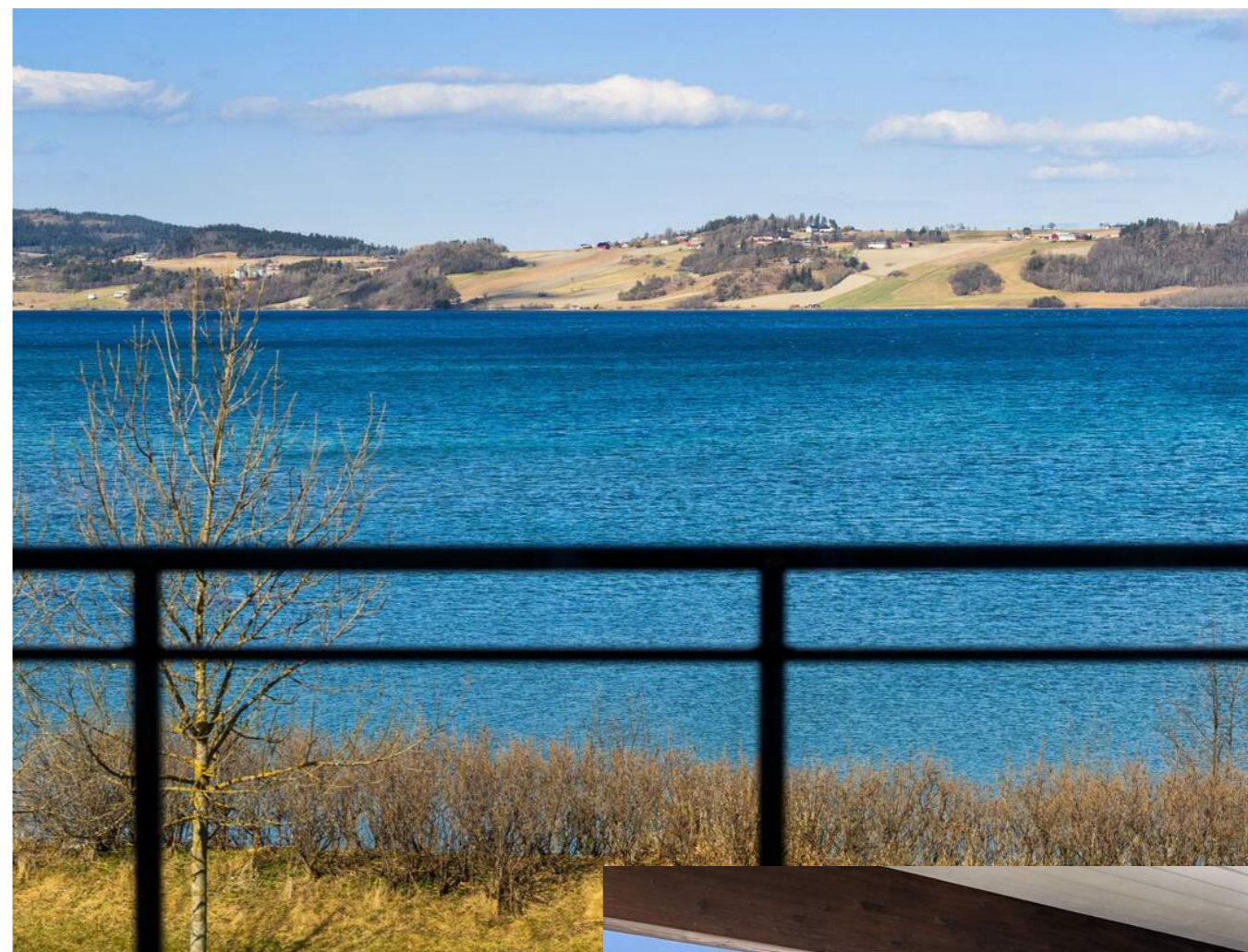




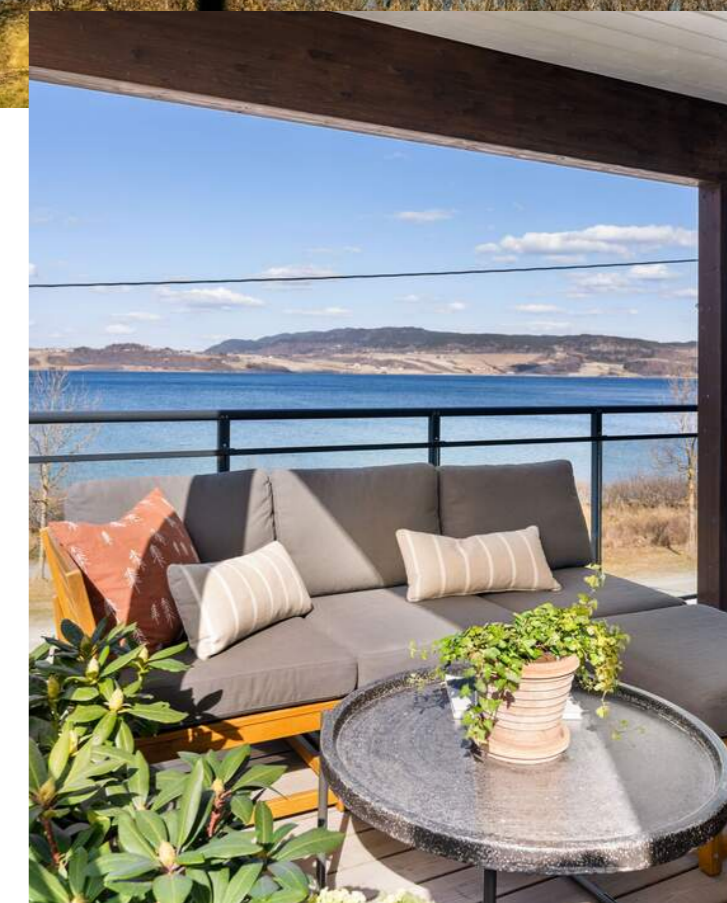


STEMNINGSFULL UTEPLASS

"Det er noen kvelder med kveldssol som ikke kan forlates - utrolig vakkert. Sola går seint ned, søvn taes igjen på vinteren".



"SKIFTE PÅ FLO GO FJÆRE
- OG FUGLELIVET"



SOLFYLTT BALKONG PÅ 21 KVM

Ettermiddagssolen varmer balkongen godt fra 13-14 tiden. Om sommeren kan man være vitne til magiske solnedganger, når den forsvinner bak Byneset ca. kl 23.





PLANTEGNINGER

Buvikvegen 659A 2. etasje



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

KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Om sameiet

Buvik Panorama har en unik og idyllisk beliggenhet like ved Saltnesstranda i Trondheimsfjorden. Sameiet består av 12 selveierleiligheter, og beliggenheten ved sjøkanten gir særdeles gode tur- og utsiktsforhold. Her har du gangavstand til butikker, skole, barnehage og bussholdeplass.

PARKERING

Sameierne eier carporter som er seksjonert som tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Besøkende til beboere i sameiet har anledning til å parkere på ledige plasser på gjesteparkering øverste platå.

LADEPUNKT FOR ELBIL

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil.

VEDLIKEHOLD

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av carporter. Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. 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.

Felleskostnader pr. mnd

2.937,-

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader drift: kr 1 866
Vedlikeholdsavsetning: kr 413
Carport: kr 103
TV/internett: kr 555

*Drift omfatter blant annet kostnader tilknyttet bygningsforsikring, strøm på fellesareal og snøbrøyting.

Andel fellesformue

26.219,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 399 900,-
Driftsutgifter til sammen kr. 282 428,-
Årsresultatet gir da et overskudd på kr. 123 188,-
I forhold til budsjett utgjør dette en differanse på kr. 123 188,-
Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 263 111,-

Mot regnskapsåret 2024 har utgiftene gått ned med 359 667,-. Dette skyldes i hovedsak periodisk vedlikehold, som ble utført i 2024.

Egenkapital har økt fra kr 139 923,- til kr 263 111,-.

Styregodkjennelse

Kjøper av seksjonen må godkjennes av sameiets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny seksjonseier. Overtakelse, hjemmeloverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Ingen kan eie mer enn to seksjoner i samme sameie. Boligen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Forsikring

Forsikringsselskap Storebrand Forsikring AS
Polisenummer 2422761

Formuesverdi primær

1.223.980,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.895.919,- for 2024

Info kommunale avgifter

Opplyst beløp er et beregnet årsbeløp for 2026, basert på Skaun kommune sine prognoser. De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter. Renovasjons- og slamgebyr faktureres fra ReMidt og utgjør ca. kr 5.000,- i året.

Kommunale avgifter

26.000,- for 2026

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter med forfall 20. i hver måned.
For 2026 er beløpet beregnet til kr 8 192,-.

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, innboforsikring og kommunale avgifter.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse

Soverom i tilknytning til stue/kjøkken er åpnet opp, for å benytte det opprinnelige soverommet som et hobbyrom/tv-stue. Rommet kan enkelt tilbakeføres til et fullkomment soverom, om man har behov for tre soverom totalt. Oversendte byggetegninger viser opprinnelig løsning med tre soverom. Endringen er ikke et søknadspliktig tiltak.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av to leilighetsbygg - Buvik panorama, datert 21.07.2021.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Onsdag, 21. juli 2021

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5029/8/9/12:

19.09.1947 - Dokumentnr: 4784 - Bestemmelse om vannledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:5029 Gnr:8 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.1954 - Dokumentnr: 8062 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:5029 Gnr:8 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

14.04.1956 - Dokumentnr: 2457 - Bestemmelse om veg

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:5029 Gnr:8 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.1956 - Dokumentnr: 7761 - Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:5029 Gnr:8 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.1967 - Dokumentnr: 3154 - Bestemmelse om bebyggelse

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:5029 Gnr:8 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.1976 - Dokumentnr: 3175 - Erklæring/avtale

BEST. OM GRUNN TIL VEG/VEDLIKEHOLD

Overført fra: Knr:5029 Gnr:8 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.1980 - Dokumentnr: 5896 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om veg

RETTIGHETSHAVER: BNR. 1 M/PARSELLER

Overført fra: Knr:5029 Gnr:8 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.1989 - Dokumentnr: 234 - Bestemmelse om bebyggelse

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:5029 Gnr:8 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

06.04.1992 - Dokumentnr: 1584 - Elektriske kraftlinjer

SØR-TRØNDELAGE KRAFTSELSKAP GIS RETT TIL BYGGING

OG DRIFT AV HØGSPENTANLEGG. ANG. D.E. 1 TRANSFOR-

MATORSTASJON MOT ENGANGSERSTATNING KR 700,-.

Overført fra: Knr:5029 Gnr:8 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.2017 - Dokumentnr: 1426259 - Bestemmelse om

adkomstrett

Rettighetshaver: Skaun Kommune

Org.nr: 939 865 942

Rettighetshaver allmennheten

Overført fra: Knr:5029 Gnr:8 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.2022 - Dokumentnr: 767135 - Bestemmelse om

bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:8 Bnr:20

Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.2021 - Dokumentnr: 699629 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 12

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 86/868

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål, herunder boligbebyggelse, uteoppholdsareal, parkering og kjøreveg iht. reguleringsplan med planid: 201003. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til nåværende boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Eiendommen ligger videre i faresone for "Ras- og skredfare".

Det gjøres oppmerksom på planlagte arbeider i forbindelse med utbygging av eiendom i tilknytning til Sentrumsgården/Coop/Kiwi, hvor området er avsatt til næring og boliger. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av forretninger, omsorgsboliger og boligbebyggelse, med tilhørende adkomstveger, parkering og uteoppholdsareal. Det planlagte arbeidet vil ikke være til sjenanse for eiendommen. For mer informasjon bes det om å ta kontakt med Skaun kommune (planid: 202501 - Saltnes Øst).

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei til privat vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Radonmåling

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmeidler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Tirsdag, 7. april 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

5 350 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

133 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

134 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

147 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 484 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

5 497 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Kjerneinformasjon

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonser på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på ei- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Kjerneinformasjon

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Sørderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetilbakemelding til begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
17.4.2026

VEDLEGG

Egenerklæring, Tilstandsrapport, Energiattest, Regnskap/Vedtekter/Husordensregler, informasjon fra kommunen & Budgivningsskjema.

Trondheim Syd Eiendom AS



Egenerklæring

Buvikvegen 659A, 7350 BUVIKA

05 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Buvikvegen 659A	Buvikvegen 659A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

August 2021

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har bodd her siden august 2021.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65, 2422761

Informasjon om selger

Selger

Hepsø, Tove

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget
 Dusjdor(er) i glass var ikke montert riktig. En av dorene raste ut, knustes, benkeplate og speil fikk små hakk i seg. Ny dusjdor er satt inn, den andre er nå riktig montert. Benkeplate og speil skiftet ut. To gulvflis fikk små merker. De er ikke skiftet for å unngå brudd i membran. Skaden skjedde desember 2024. Ny dusjdor montert januar 2025. Ny benkeplate og speil montert februar 2026.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

2.1.2 Årstall
 2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Forklart over. Ny benkeplate, speil og dusjdor.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 ProPlan Bygg AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
 Ja Nei

Side 2



8 Er det utført arbeid med drenering?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3



18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

Side 4



31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Taket i carport. Der har sameiet sendt inn en klage til ProPlan Bygg AS (utbygger) på fukt. I løpet av det siste året opplever jeg en «kjellerlukt» i boden ved carport. Dette skal jeg nå sende inn som klage på til samme firma. Det er per april 2026 under 5 år (garanti tid) siden overtakelse av eiendommen fra utbygger.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA.

Forsikringsnummer 53242648

Side 5

Buvikvegen 659A 7350 BUVIKA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i flermannsbolig
Byggeår:	2021
Hovedbygg BRA:	86 m ²
Hovedbygg BRA-i:	86 m ²
Sum alle bygg BRA:	91 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	86 m ²
Rapportdato:	15.4.2026 (Gyldig til 15.4.2027)

Samlet vurdering



 Supertakst

GNR: 8 BNR: 9 SNR: 12

Gjermund Ekren
Takst-forum Trøndelag AS

ge@tft.no
47294356

Buvikvegen 659A
7350 Buvika

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/41704>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
14.4.2026	15.4.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Tove Hepsø	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
-------	------------	--------------------------	----

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Gjermund Ekren	Telefon:	47294356
Firma:	Takst-forum Trøndelag AS	Epost:	ge@tft.no
Tittel:		Adresse:	Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal
Profesjonsansvarsforsikring:	Frende		



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse:	Buvikvegen 659A, 7350 Buvika						
Kommunenr:	5029	Gårdsnr:	8	Bruksnr:	9	Festenr:	
Seksjonsnr:	12	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	2021 - Bygging igangsatt i 2020, og ferdigattest er utstedt i 2021.						
Boligtype:	Leilighet i flermannsbolig						

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet på ett plan som ligger i 2. etasje i flermannsbolig. Boligens hovedkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med stående og liggende trekledning. Taket er tilnærmet flatt og er tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et trebjelkelag og det er vinduer med 3-lags glass.

4. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	86	86	0	0	21
Bod i felles carportanlegg	5	0	5	0	0
Totalt m²	91	86	5	0	21

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	86	86	0	0	21
		Romfordeling: Entre/gang, soverom, bad, tv-stue/soverom, stue og kjøkken.			
Totalt m²	86	86	0	0	21

Bygning: Bod i felles carportanlegg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	5	0	5	0	0
		Romfordeling: Bod.			
Totalt m²	5	0	5	0	0

5. Hovedrapport

5.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-1

Balkong fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Tettesjikt var på befaringsdag ikke tilgjengelig for visuell kontroll siden dette er skjult under terrassebord.

5.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 3-lags glass. Ytterdør med slett overflate vendt lit felles svalgang.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslette karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

Vinduer og dører fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

5.3 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Flatt tak

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft TG-1	
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, og kontrollen er derfor begrenset til visuell inspeksjon av innvendige takflater. Det er ikke registrert tegn eller symptomer på nedsatt funksjon eller svikt på befaringdag.	

5.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1	
Tilstandsgrad 1 settes med bakgrunn i at det ikke er registrert totalt retningsavvik over 15 mm. Det er til opplysning målt et totalt retningsavvik på 15 mm i stue.	
Det anbefales å følge utviklingen over tid og kontakte fagperson dersom det observeres endringer eller forverring.	

5.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-1	
Kjøkkeninnredning med slette fronter og der er integrert oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjølfrysenskap.	
Innredningen fremstår i god stand på befaringdagen. Det er registrert noe fuktmerker i ett kjøkkenskap etter noe søl, men dette vurderes å være ett lite kosmetisk avvik som ikke påvirker kjøkkenets funksjon.	
Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk TG-1	
Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesone som fremstod med normal funksjon på befaringdag.	

5.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

5.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
<p>Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheter. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.</p> <p>Synlige innvendige avløpsrør fremstår uten tegn til svikt. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.</p>	

5.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ikke kontrollerbart
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
<p>Synlige innvendige vannledninger fremstår uten tegn til svikt.</p> <p>Avrenning/lekkasjesikring av fordelerskap var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdag, ytterligere undersøkelser anbefales.</p>	

5.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
<p>Dette er en forenklet kontroll som er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell. En bygningsakkredert har verken kompetanse eller tillatelse til å utføre en slik kontroll.</p> <p>Vurderingene i denne rapporten er basert på den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften legger opp til. El-anlegget kan derfor ha feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik undersøkelse.</p>	

5.10 Varmtvannsbereider

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2021	
Størrelse	
187 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Bereder fremstår uten synlige tegn til svikt.	

5.11 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Selger opplyser at der er utført årlig akifte av filter.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Selger opplyser at ventileringen av leiligheten fungerer som tiltenkt, og fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.	

5.12 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Overflater fremstår uten vesentlige tegn til skade.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Sluket er et plastsluk, og det ble ikke registrert synlige tegn til skader på befaringsdagen. Kontrollen er likevel begrenset, og det forutsettes at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis, og at denne er utført i henhold til produsentens anvisninger.	
Tetting rundt rørføringer er skjult bak deksel og ikke synlig for kontroll.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Rommets innredning fremstår uten vesentlig tegn til skade.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det er etablert mekanisk avtrekk som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
<p>På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking bak dusjone. Eneste mulighet for hulltaking er på vegg plassert lengst bort fra området hvor det erfaringsmessig forekommer skade. Hulltaking vurderes da som unødvendig på grunn av at dette vil gi et lite representativt bilde på eventuell fukt i konstruksjonen.</p> <p>Det ble foretatt søk med fuktindikator og visuelle observasjoner på badets overflater, uten å påvise unormale forhold.</p>	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei


5.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:


- Rom under terreng
- Vannbåren varme
- Varmesentral



Energiattest



Adresse Buvikvegen 659A, 7350 BUVIKA	
Dato for energimerking 14.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-281294
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 300799022
Gårdsnummer 8	Bruksnummer 9
Seksjonsnummer 12	Bruksenhetsnummer H0203



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår 2021	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 86,0 m²	Oppvarmet bruksareal 86,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	

Energi

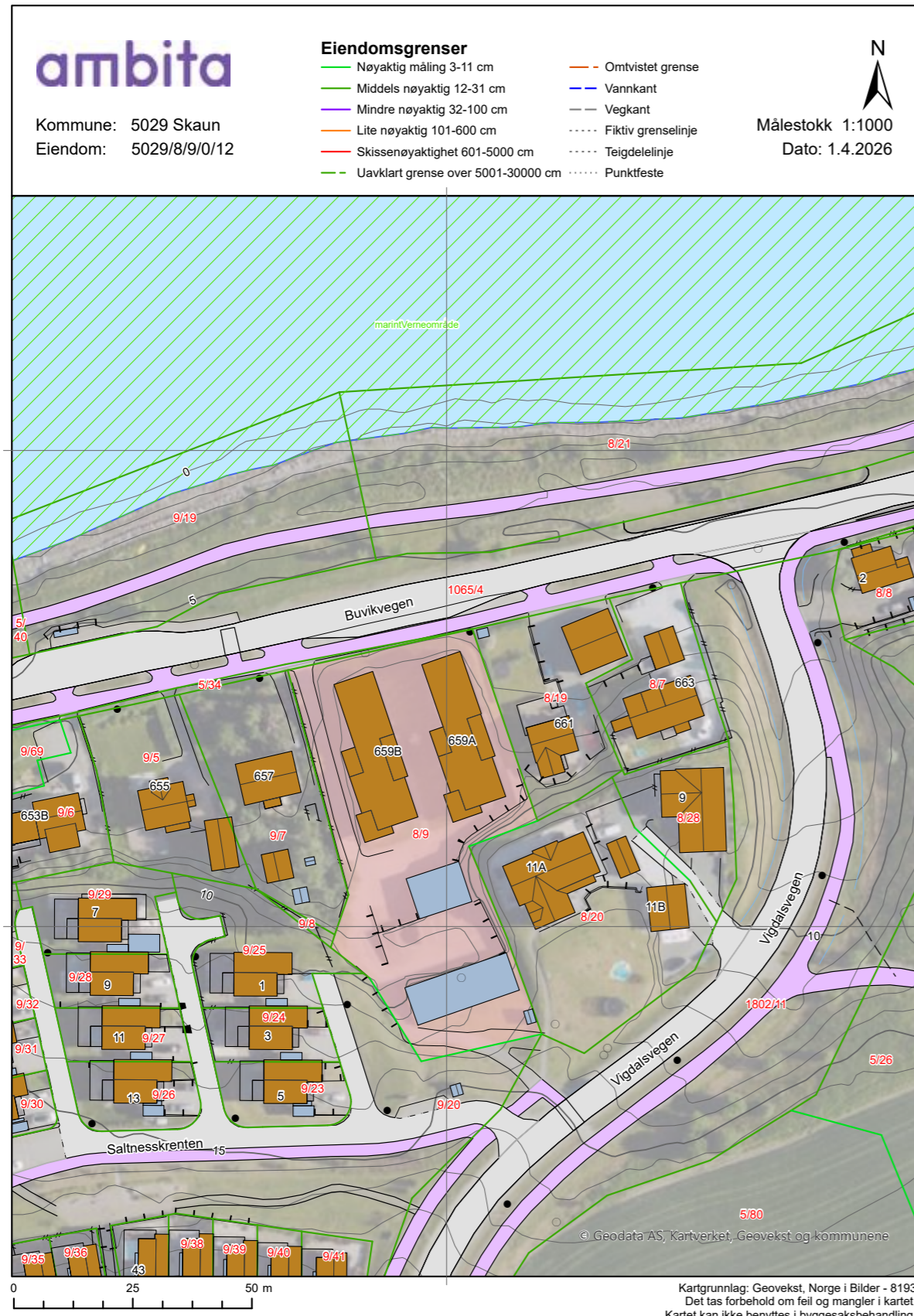
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
95,84 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 103,38 kWh/m²	Totalt levert pr. år 8 891 kWh
---	--



ambita

Kommune: 5029 Skaun
Eiendom: 5029/8/9/0/12

Eiendomsgrenser

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

Målestokk 1:1000
Dato: 1.4.2026

Tegnforklaring

- Adresspunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/groft
- Høydekurver**
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSykkende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/spesifiseringer

© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Sameiet Buvik Panorama - Resultatregnskap 2025

Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter				
	225 984	198 336	225 988	225 988
	14 832	14 832	14 832	14 832
	71 568	68 688	71 500	79 900
	50 016	0	50 000	50 000
1	37 500	365 160	36 000	42 000
	399 900	647 016	398 320	412 720
Driftskostnader				
2	-2 820	-2 820	-2 820	-2 820
	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
	-44 322	-42 906	-44 300	-46 200
	0	-7 750	-8 100	-16 000
	-67 500	-63 875	-66 800	-67 500
3	-8 942	-1 087	-15 000	-15 000
	0	-330 000	-50 000	-50 000
	-68 651	-68 053	-71 500	-79 900
	-29 015	-51 776	-59 500	-40 000
	-34 801	-46 185	-53 600	-53 600
4	-6 378	-7 643	-6 700	-7 100
	-282 428	-642 095	-398 320	-398 120
	DRIFTSRESULTAT	117 472	4 921	0
	14 600			
Finansinntekter og kostnader				
	5 716	6 262	0	3 500
	5 716	6 262	0	3 500
Resultat før skattekostnad				
	123 188	11 183	0	18 100
Ordinært resultat etter skatt				
	123 188	11 183	0	18 100
5, 8	123 188	11 183	0	18 100
Disponering av totalresultat:				
	123 188	11 183	0	18 100
	123 188	11 183	0	0

Org.nr: 827 514 322 - 1178

Side 3 av 9

Sameiet Buvik Panorama - Balanse 2025

Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
8	263 111	139 923
	263 111	139 923
GJELD		
Kortsiktig gjeld		
	484	64 529
	9 879	9 735
	3 904	3 646
	1 493	1 402
	15 760	79 312
	15 760	79 312
	278 871	219 235

Sted: _____, dato: _____

Morten Skogstad
LederTove Hepsø
StyremedlemOdd Geir Masvik
Styremedlem

Org.nr: 827 514 322 - 1178

Side 5 av 9

Husordensregler for Sameiet Buvik panorama Vedtatt på ordinær generalforsamling 19.04.22

1. Formål og omfang:

Ordensregler er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder alle som oppholder seg i Sameiet Buvik panorama. Seksjonseiere er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne hustandsmedlemmer, og besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Ordensreglene er som et vedlegg til de vedtatte vedtektene, som til enhver tid gjelder.

2. Fellesarealer:

Det er ikke tillatt å sette sykler, avfallsposer og andre uvedkommende ting i fellesarealer.

3. Utvendige arealer:

Det er ikke tillatt å kaste snus, sigarettstumper, papir og lignende på sameiets tomt. Parkering av sykler ved inngangsdører må ikke skje slik at de er til ulempe. Sykler kan settes i sameiets sykkelparkering. Parkering av biler i innkjørselen er ikke tillatt. Unngå snarveier gjennom beplantninger og over plener.

4. Avfall:

Poser med restavfall skal knytes godt igjen når de legges i søppel-containerne. Ikke fyll opp containerne slik at lokket blir stående åpent – det er som oftest plass på den andre siden av containeren.

I containere for papp og papir skal det kun legges papp og papir. Pappesker skal ikke legges hele i containerne. Glass og annet farlig avfall kastes i egne containere til dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelcontainer. Følg Renholdsverkets regler for kildesortering.

5. Brannvarslingssystemet:

Her er det et abonnement hos 110 sentralen for automatisk varsling. Evakuering og varsling slik nevnt i instruks.

6. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer:

Seksjonseiere skal sørge for:

- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- terrassen og svalgang skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel og annet som kan tiltrekke seg skadedyr.
- seksjonseier må straks melde fra til styret i sameiet dersom det merkes utøy i leiligheten. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon. Dersom seksjonseieren ikke foretar seg det nødvendige for å fjerne utøyet, har sameiet anledning til å få satt desinfeksjon i verk for seksjonseiers regning.

7. Parkering:

Besøkende til beboere i sameiet har anledning til å parkere på ledige plasser på gjesteparkering øverste platå. Av hensyn til snøbrøyting må beboere og besøkende forvente at det varsles behov for flytting av kjøretøy. Parkering i gårds plass er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

8. Fellesrom:

Beboere oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom. Inventar og utstyr innkjøpt til bruk på fellesarealet, er ikke tillatt benyttet utenfor arealet. Alt utstyr settes på plass etter bruk. Mangler varsles styret. Fellesarealet holdes fritt for gjenstander som tilhører beboere.

9. Utvendige persienner, markiser, varmepumper, innglassing av terrasse og parabolantenner:

Det kreves styrets godkjenning for å montere slikt utstyr.

10. Dyrehold:

Det er tillatt med dyrehold i sameiet, under forutsetning av at seksjonseier aksepterer sameiets regler for dyrehold. Det er båndtvang hele året på sameiets fellesområder. Seksjonseier som holder dyr skal sørge for at det ikke er til sjenanse for andre, og at det ikke er etterlatte ekskrementer på sameiets fellesområde.

11. Stille tid:

Alle i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensyn til at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Seksjonseiere skal respektere stille-tid mellom kl. 23:00 -06:00.

Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy, varsles seksjonseiere i tilstøtende seksjoner i god tid.

12. BUT areal

I felles BUT areal er det plassert lekeapparater og sittegrupper. Det er alle beboeres ansvar å holde dette under oppsyn og sørge for varsling til styret ved uregelmessigheter. Defekte apparater skal ikke benyttes.

13. Brudd på ordensreglene:

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Styret
Sameiet Buvik panorama
19.04.2022

Vedtekter

for

Sameiet Buvik Panorama

(org. nr. 827 514 322)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Buvik Panorama. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 11.06.21

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 12 boligseksjoner på eiendommen gnr.8, bnr. 9 i Skaun kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter: carporter med sportsbod

Fastsettelse av sameiebrøken bygger på seksjonenes bruksareal fratrukket evt. tilleggsarealer og balkonger, oppmålt fra tegning. Sameiebrøken kan avvike fra faktisk areal og kan ikke legges til grunn for arealberegning.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

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

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesareal og balkong/terrasse, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, fastmontert lys, boblebad, markise mv.

(5) Kostnader til de- og montering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert på fellesareal og balkong/terrasse skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

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

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Se husordensregler under eget dokument.

4. PARKERING

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameierne eier carporter som er seksjonert som tilleggsdel til den enkelte seksjon.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Carportene kan selges sammen med hoveddelen eller til andre seksjonseiere i sameiet. Dersom parkeringsplassen skal selges til andre seksjonseiere, er eier forpliktet til å sørge for og bekoste en resekjonering for å sikre rettsvern.

Utleie av carporten kan bare skje til andre eiere eller beboere i sameiet. Styret kan fastsette bruksreglement for bruk av carporter

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av carporter.

4-4 Kostnader

Kostnader til drift og vedlikehold av carporter fordeles mellom seksjonseiere som disponerer parkeringsplass med like stor del per plass.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Sameiet disponerer 2 parkeringsplasser på fellesparkering utendørs for personer med nedsatt funksjonsevne. Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt seksjonseiere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse seksjonseierne har krav på å disponere tilrettelagt plass. Retten til å bruke en tilrettelagt plass er midlertidig og varer kun så lenge seksjonseier har et dokumentert behov. Styret kan fastsette tildelingskriterier for tilrettelagte plasser. Det er en forutsetning at denne plassen benyttes til dette behovet.

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

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikten omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikten 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 vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSEFORM

6-1 Felleskostnader og fordelingsnøkkel

(1) Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med unntak av kostnader knyttet til kabel-tv/internett og vedlikehold carporter som fordeles likt pr. seksjon. Kostnader knyttet til carport fordeles i henhold til antall plasser som disponeres.

Dersom særlige grunner taler for det, kan visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Denne regelen er i hovedsak aktuell for nye felleskostnader som ikke var regnet med ved den opprinnelige fastleggningen av fordelingsnøkkelen.

Snr. 1 og snr. 7 har undermåler som måler forbruk på utvendig tappevann i sin bolig. Vannforbruk for disse undermålere skal belastes sameiet.

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD**7-1 Mislighold**

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

8. STYRET OG DETS VEDTAK**8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. 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.

8-2 Styremøter

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

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 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.

8-7 Styrets representasjonsadgang

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

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

9. ÅRSMØTET**9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) 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.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

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

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2. Forberedelser før visning

Husk å innhente salgssoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.



Tidlig ute







Er du på boligjakt? Nå kan du forberede deg til salget av din nåværende bolig, selv om du ikke vet nøyaktig når det blir. Kort fortalt, mindre stress og mer fleksibilitet på dine premisser.



Oscar T Kirkevollen

Eiendomsmegler MNEF

T: 41 60 20 95 / E: ok@proaktiv.no

-  Proaktiv – Tidlig ute kan gi deg en raskere salgsprosess og du får fordelene av å kjøpe og selge i samme marked.
-  Svært dyr mellomfinansieringsperiode vil forkortes.
-  Du får tilgang til en dedikert eiendomsmegler som veileder deg trygt gjennom hele salgsprosessen og gir deg gode råd på et tidlig stadie.
-  Du får tilgang til boligselgerforsikring fra Gjensidige med tjenesten Gjensidige Maksimer, et nettverk med dyktige kvalitetssikrede håndverkere som kan fikse alt fra utbedring av fukt, til maling av stuen.
-  Grunnet bedre tid til forberedelser og mulighet for å hente inn takstmann og stylist tidlig, øker du sjansen for å få en høyere pris på din bolig. Dette gjelder både i forbindelse med evt. oppussing samt styling.
-  Det er ingen frist for når boligen må selges, alt skjer i ditt tempo.



Det koster ikke noe ekstra å være tidlig ute, men det blir fort dyrt å være ute i siste liten.

PROAKTIV
EIENDOMSMEGLING

Dette er inkludert



Foto og klargjøring når det passer deg:

Du kan velge om en fotograf skal ta 5 bilder nå og resten senere, eller om alle bildene skal tas nå. Dette gjør det enklere å optimalisere i forbindelse med solforhold, vær og årstid. Tidlig ute gir deg også tid til å gi boligen din et forfriskende løft. Trenger du å rydde i hagen? Eller kanskje noen vegger, lister eller karmen hadde hatt godt av et malingsstrøk? Ta klargjøringen når det passer deg.



Gratis verdivurdering:

Du vil få en oppdatert verdivurdering av boligen din – helt gratis. Slik har du bedre oversikt og et finansieringsbevis klart til bruk når drømmeboligen din dukker opp. Ved befaring av boligen din vil megler gå gjennom boligen, forklare salgsprosessen og gi deg en muntlig prisantydning.



Salg og kjøpsrådgiving:

En dedikert eiendomsmegler veileder deg gjennom hele prosessen, kommer med erfaringsbaserte råd og påser at ingenting blir overlatt til tilfeldighetene. Siden megler og takstmann kommer tidlig på banen har du gode muligheter til å øke boligens verdi. I tillegg påser megler at du føler deg trygg og ivare tatt gjennom hele prosessen. Vi hjelper deg også gjerne med boligkjøperrådgiving og strategi i budrunden når du endelig har funnet drømmeboligen.



Varsling til potensielle kjøpere:

Vi varsler potensielle kjøpere som har vist interesse for din type bolig om at boligen snart legges ut for salg. Her tar vi utgangspunkt i egne registre sortert på område. Interessenter holdes også oppdatert når salget nærmer seg.



Skann koden for å lese mer om Tidlig ute.

PROAKTIV
EIENDOMSMEGLING

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

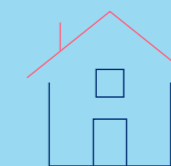
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Buvikvegen 659A, 7350 BUVIKA. Gnr. 8, bnr. 9, snr. 12 i Sameiet Buvik Panorama, oppdragsnr.: 1320260161
Megler: Oscar Kirkevollen, mobil: 41602095, e-post: ok@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Oscar Kirkevollen

Eiendomsmegler MNEF

416 02 095

ok@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim Syd

Søbstadvegen 1, 7088 HEIMDAL, 72 59 92 40, heimdal@proaktiv.no