



aktiv.

Hammerslia 20, 7350 BUVIKA

**Flott enebolig fra 2011 med  
ypperlige sol- og utsiktsforhold |  
Utleiedel | Dobbelgarasje og  
asfaltert gårdsplass**



Daglig leder | Eiendomsmegler

## Marius Kvalvik

**Mobil** 463 00 046

**E-post** marius.kvalvik@aktiv.no

### Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 7 970 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 200 640,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 8 170 640,-
<b>Felleskostn.:</b>	Kr 1 104,- pr mnd.
<b>Selger:</b>	Jostein Flatås
<b>Salgsobjekt:</b>	Enebolig
<b>Eierform:</b>	Eiet
<b>Byggeår:</b>	2011
<b>BRA-i/BRA Total</b>	247/302 kvm
<b>Tomtstr.:</b>	769.6 kvm
<b>Soverom:</b>	5
<b>Antall rom:</b>	7
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 33, bnr. 85
<b>Oppdragsnr.:</b>	1710260108

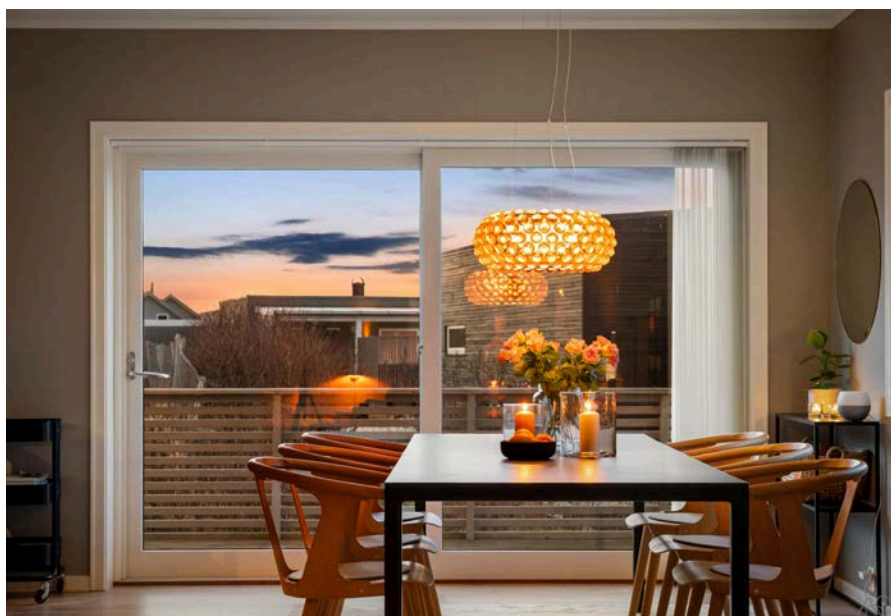
# Velkommen til Hammerslia 20!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Kvalvik har gleden av å presentere Hammerslia 20 i Buvika.

Dette er en stor og pen enebolig, oppført over to etasjer i 2011. Med tre bad, to stuer og fire soverom egner boligen seg godt for familier. Her bor du trygt og rolig i et populært nabolag. Turmulighetene starter rett utenfor, og det er kort vei til skole, butikker og idrettsanlegg. Hagen innbyr til lek, og boligen har en flott opparbeidet terrasse.

Verdt å merke seg:

- Varmepumpe
- Ca. 20 min til Trondheim
- Stor asfaltert gårdsplass
- God utsikt mot Buvika og Buvikbukta
- Hovedsoverom med bad og walk-in closet
- Dobbeltgarasje med lagringsloft og trefaseuttak
- To stuer, tre bad, eget vaskerom og fem soverom
- Utleiedel på ca. 50 kvm, p.t. utleid for kr 8 500,- pr. måned



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	49
Egenerklæring .....	52
Plantegning .....	58
Tilstandsrapport .....	60
Energiattest .....	84
Vedtekter - Velforening .....	85
Regnskap - Velforening .....	89
Byggetegninger .....	95
Ferdigattest .....	107
Matrikkelkart .....	109
Leiekontrakt .....	115
Situasjonskart .....	119
Reguleringskart .....	120
Reguleringsbestemmelser .....	122
Eiendomskart med grenser .....	126
Vegstatuskart .....	128
Budskjema .....	135

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 247 kvm

BRA - e: 55 kvm

BRA totalt: 302 kvm

TBA: 156 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 123 kvm - To ganger, fire soverom, to bad, vaskerom og stue/kjøkken.

1. etasje

BRA-i: 124 kvm - Entré, soverom, garderobe, bad, stue og kjøkken.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

156 kvm - Terrasse.

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 55 kvm - Garasje

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

769.6 kvm

### Tomtebeskrivelse

Det gjøres oppmerksom på at deler av terrasse mot sør er oppført utenfor eiendommens tomtegrense, inn på naboeiendom med gnr/bnr 33/84. Deler av hagestue mot nord er også oppført utenfor eiendommens tomtegrense, inn på naboeiendom med gnr/bnr 4/176. Det foreligger per dags dato ingen tinglyste avtaler om dette. Kjøper overtar eiendommen med disse forholdene, og må selv avklare

eventuelle konsekvenser med naboer.

### **Beliggenhet**

Boligen ligger i et landlig, sjønært og barnevennlig boligområde i Buvika i Skaun kommune. Fra eiendommen er det ca. 5 min på sykkelsete til både Kiwi og Coop Extra i sentrum. I Buvika finner man frisør, apotek, vinmonopol og take-away. Det er kort kjørevei til Børsa med legekontor og apotek. Skulle du ønske en shoppingtur tar det ca. 13 min til Melhus, ca. ett kvarter til City Syd på Tiller og ca. 25 min med bil til Trondheim sentrum.

### **Adkomst**

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

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Fra eiendommen er det ca. 1,9 km til Buvik barneskole, og for elever i ungdomstrinnene er det skolebussordning til Skaun ungdomsskole. Barneskolen har Skaunhallen vegg-i-vegg, og i hallen avholdes det ulike arrangementer gjennom året - alt fra dansegalla til ølfestival. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg barnehager. Hammerdalen og Oterhaugen er nærmeste barnehager, ca. 11 minutter unna til fots. Buvik IL har tilbud innen ski og fotball. Det er kort vei til fotballbane, kunstgressbane og lekeplass, samt Maxgym treningssenter med åpningstider fra 6-23 alle dager. Det er også kort vei til gode tur og rekreasjonsområder i skog og mark. Snaue 1 km fra boligen kan du følge den fine strandpromenaden langs fjorden og det er kort vei til lakseelva Vigda. Nydammen (ca. 2 km unna) er et populært badevann, mens Djupsjøen har svært gode fiskeforhold. I tillegg må Øysand Camping nevnes.

### **Offentlig kommunikasjon**

Kollektivtilbudet i Buvika består av buss. Nærmeste holdeplass er Gammelgården, som ligger ca. 3 min unna. Buss 310 fra Buvikkrysset E39 og buss 410 fra Havenget har hyppige avganger til og fra Trondheim sentrum i rushtiden. E39 har også sørget for enklere adkomst til tettstedet og de øvrige deler av kommunen.

### **Bygningssakkyndig**

Takst-Forum Trøndelag AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Takstmann Ole Gunnar Bye opplyser om følgende byggemåte: Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er teknet med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja. Utleie på ca 50kvm, kjøkken, stue, bad og et soverom.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

Svar: Ja

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

Svar: Ja.

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

Svar: Ja. Utleie på ca 50kvm, kjøkken, stue, bad og et soverom.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja.

### **Innhold**

#### **HOVEDETASJE**

#### **ENTRÉ / GANG**

Innbydende og praktisk entré med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Her er det etablert garderobeløsning som gir et ryddig og stilrent førsteinntrykk.

Entréen har en naturlig flyt videre inn i boligen og oppleves lys og romslig.

Det er også tilrettelagt med sittebenk og oppheng for yttertøy, noe som gjør hverdagen både enkel og funksjonell.

#### **STUE**

Stuen har en gjennomført og lun atmosfære. Rommet har store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og samtidig byr på en fantastisk utsikt over nærområdet og vannet. Den gode takhøyden og downlights i himlingen gir en moderne og luftig romfølelse.

Stuen er naturlig inndelt i en hyggelig sittegruppe med god plass til sofa og tilhørende møblement. Vedovn er plassert sentralt i rommet og fungerer som både et dekorativt element og en effektiv varmekilde, som skaper ekstra stemning på kjølige dager.

#### **SPISEPLASS**

Romslig og sosial spiseplass i åpen løsning mot stue og kjøkken. Her er det god plass til et større spisebord med tilhørende stoler - perfekt for både hverdagsmåltider og hyggelige sammenkomster.

Spiseplassen har direkte utgang til terrasse via store skyvedører, noe som gir en sømløs overgang mellom inne- og utearealer. Store vindusflater sørger for godt med naturlig lys, samtidig som utsikten blir en del av opplevelsen rundt spisebordet.

#### KJØKKEN

Moderne og stilrent kjøkken med gode arbeidsflater og praktisk utforming. Innredningen har glatte, lyse fronter som gir et tidløst uttrykk, kombinert med benkeplate i laminat som er både slitesterk og enkel å vedlikeholde.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer og har en sosial løsning med kjøkkenøy/barløsning som naturlig samlingspunkt. Her er det plass til barstoler, noe som gjør kjøkkenet til et hyggelig sted for både matlaging og samvær.

Store vindusflater over benk og i rommet ellers gir godt med lys og utsyn.

#### HOVEDSOVEROM

Romslig og harmonisk hovedsoverom med en rolig og behagelig atmosfære. Store vindusflater slipper inn godt med naturlig lys og gir flott utsyn mot omgivelsene, noe som gir rommet en ekstra kvalitet.

Soverommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende møblement, og fremstår som luftig og lett å innrede. Fra rommet er det direkte utgang til terrassen, som gir en fin mulighet for en rolig start på dagen eller avslapning på kveldstid.

#### WALK-IN CLOSET

Praktisk og romslig walk-in closet med gode oppbevaringsløsninger. Her er det rikelig med skaplass, hyller og skuffer som gir god oversikt og orden i garderoben.

Løsningen oppleves både funksjonell og oversiktlig, med plass til både klær, sko og tilbehør. Direkte tilknytning til både soverom og bad gir en svært praktisk og gjennomtenkt planløsning i hverdagen.

#### BAD

Stort bad med moderne uttrykk og gode materialvalg. Badet er flislagt på gulv og vegger, noe som gir et stilrent og tidløst preg.

Rommet er innredet med dusjsone med glassvegger, frittstående badekar og romslig baderomsinnredning med god oppbevaringsplass. Store vindusflater gir godt med naturlig lys og bidrar til en lys og behagelig atmosfære.

Dette er et bad som kombinerer funksjonalitet med en spa-lignende følelse - perfekt for både travle morgener og avslappende kvelder.

#### UTEOMRÅDE / TERRASSE

Svært innbydende og påkostet uteområde med en stor, sammenhengende terrasse som strekker seg rundt boligen. Her får du flere soner som naturlig glir over i hverandre - perfekt til både avslapning og sosiale sammenkomster. Terrassegulvet i tre gir en lun og helhetlig ramme, mens legger skjærer godt og skaper en privat atmosfære.

Den overbygde delen fremstår som en lun forlengelse av boligen, med god plass til spisegruppe, utekjøkken/grill og hyggelige samlingspunkt. Integrert belysning og stemningsfulle lysslynger bidrar til å forlenge utesesongen langt utover de varme sommerdagene. Her ligger alt til rette for lange kvelder med familie og venner.

I tillegg finner du flere møblerte soner, blant annet et hyggelig loungeområde og en stemningsfull bålpanne som skaper en ekstra lun atmosfære. Terrassen har rikelig med plass til både rolige morgenstunder og større selskaper.

Eiendommen ligger høyt og fritt, noe som gir en fantastisk utsikt over nærområdet og videre utover vannet. Her kan du nyte solnedganger og et vidstrakt landskap - en kvalitet som virkelig må oppleves.

Alt i alt et svært gjennomført uteområde med gode solforhold, flott utsikt og mange bruksmuligheter gjennom hele året.

#### SOKKELETASJE

Sokkeletasjen fremstår som en gjennomført og funksjonell del av boligen, med gode romløsninger og fleksible bruksmuligheter - herunder også mulighet for utleie.

Fra entréen på ca. 2,5 m<sup>2</sup> ledes man videre inn i et romslig gang- og oppholdsareal på ca. 17 m<sup>2</sup>, som fungerer som et naturlig knutepunkt mellom rommene. Arealet oppleves lyst og innbydende med lyse gulv og downlights i himling, og gir god plass til både oppbevaring, hjemmekontor eller en ekstra oppholdssone.

Etasjen byr på hele fire soverom, hvorav et ligger i utleiedelen, med størrelser på ca. 13,5 m<sup>2</sup>, 11 m<sup>2</sup>, 9,5 m<sup>2</sup> og 9 m<sup>2</sup>. Rommene har en lun og moderne atmosfære med malte panelvegger og gjennomgående lyse gulv. Flere av rommene har plass til både seng, skrivepult og garderobeløsninger, noe som gir stor fleksibilitet enten man har behov for barnerom, gjesterom eller kontor.

Badet er pent og moderne, målt til ca. 5,5 m<sup>2</sup>, og har flislagte overflater på gulv og vegger. Her finner man dusjsone med glassvegger, vegghengt toalett og en romslig baderomsinnredning med gode oppbevaringsmuligheter. Store speilflater med belysning gir en lys og funksjonell hverdagssone.

I tillegg har etasjen et separat vaskerom på ca. 10,5 m<sup>2</sup>, som gir svært gode praktiske løsninger i hverdagen, med plass til både vaskemaskin, tørketrommel og oppbevaring.

Sokkeletasjen er i dag tilrettelagt slik at deler av arealet kan benyttes som egen utleiedel, med naturlig inndeling og god romstruktur. Dette gir en attraktiv mulighet for ekstra inntekt, eller fleksibel bruk til storfamilie, ungdom eller gjester.

Samlet sett fremstår sokkeletasjen som en svært anvendelig del av boligen, med god planløsning og mange bruksområder.

### **Standard**

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

Forhold som har fått TG2:

#### **VEGGKONSTRUKSJON**

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Anbefalte tiltak: Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

#### **VINDUER**

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Anbefalte tiltak: Vinduer må justeres.

#### **BAD - OVERFLATER GULV (HOVEDETASJE)**

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Anbefalte tiltak: Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Fuger med sprekker bør utbedres.

#### **BAD 2 - OVERFLATER GULV (SOKKEL)**

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Anbefalte tiltak: Fuger bør skiftes ut. Pga. limt skinne på gulv er like høy som topp gulv ved dør vil lekkasjevann samle seg på gulvet før det når sluket.

#### **VASKEROM - OVERFLATER VEGGER OG HIMLING**

Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er ikke benyttet bunnskinne og det sprekk i en skjøt.

Anbefalte tiltak: Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

## VASKEROM - SANITÆRUTSTYR OG INNREDNING

Det er påvist skader på innredning.

Anbefalte tiltak: Lokal utbedring må utføres.

## VARMESENTRAL

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Anbefalte tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Forhold som har fått TG3:

- Ingen.

## **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Det gjøres oppmerksom på at vasketrommel i garasjen som henger på vegg ikke medfølger handelen.

## **Hvitevarer**

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

## **TV/Internett/Bredbånd**

Kollektiv avtale med TELIA.

## **Parkering**

Parkering foregår i egen dobbelgarasje eller på asfaltert gårdsplass.

## **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

## **Diverse**

### AREAL

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA

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

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

#### D-NUMMER

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

#### SALGSSUM

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

#### SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### Oppvarming

- Elektrisk.
- Varmepumpe.
- Vedfyring.

### Energimerke

C

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 7 970 000

### Omkostninger kjøper

7 970 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

199 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

---

200 640 (Omkostninger totalt)

217 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

220 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

8 170 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 187 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 190 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 35 133 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Beregnet årsbeløp for kommunale avgifter i 2026 er kr 35 133.

I tillegg betales det eiendomsskatt på kr 15 055 for 2026. Skaun kommune fakturerer kommunale avgifter og eiendomsskatt over fire terminer pr år. Kostnadene er fordelt slik:

- Vann abonnement bolig: kr 8 902
- Forbruk vann: kr 2 318
- A konto vann: kr 8 237
- Innbetalt vann: kr -2 278
- Kloakk abonnement bolig: kr 8 742
- Forbruk kloakk: kr 2 925
- A konto kloakk: kr 8 583
- Innbetalt kloakk: kr -2 875
- Feiing hvert 4. år, inkl. tilsyn hvert 4. år: kr 107
- Bolig tilsyn hvert 4. år: kr 367
- Bolig feiing hvert 8. år: kr 105
- Eiendomsskatt, bolig og fritid: kr 15 055

I tillegg betales det et årlig gebyr på kr 10 051 til ReMidt for renovasjon, fordelt på fire terminer.

Det gjøres oppmerksom på at avgifter kan variere avhengig av bruk og at de kommunale avgiftene som er oppgitt er et beregnet årsbeløp for 2026.

### **Eiendomsskatt**

Kr 15 055 for år 2026

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 2 400 000 for år 2026

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 9 600 000 for år 2026

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

finansielle tjenester.

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Tillegg kontingent leieboer 208
- Tillegg elektroniske fellesavtaler 479
- Kontingent 417

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Kollektiv avtale med Telia for TV/Internett
- Løpende vedlikehold på uteområde, el-anlegg m.m
- Velforeningskontingent
- Vedlikehold og drift av privat vei

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 1 104

## Sameiet

### **Sameienavn**

Hammerslia Velforening

### **Organisasjonsnummer**

821413532

### **Om sameiet**

Hammerslia Velforening er en registrert velforening med eget organisasjonsnummer. Foreningens formål er å ivareta medlemmenes felles interesser i området, med særlig fokus på trivsel, sikkerhet samt det sosiale og fysiske bomiljøet.

Foreningen er politisk uavhengig, og kan samarbeide med andre aktører i saker av felles interesse. Den fungerer også som et bindeledd mot kommunen og offentlige instanser i relevante saker.

I tillegg skal foreningen ivareta hensyn til natur og miljø, samt stå for drift og vedlikehold av fellesområder, herunder veier og gateløp.

### **Regnskap/budsjett**

Velforeningens økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr 96 098
- Egenkapital: Kr 674 637
- Disponible midler: Kr 470 589
- Årets endring i disponible midler: Kr 227 825

### **Vedtekter/husordensregler**

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

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Boligbyggelaget Tobb

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 33, bruksnummer 85 i Skaun kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Det er ingen tinglyste heftelser eller rettigheter som følger boligen ved overdragelse.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 07.11.2012 for enebolig og garasje. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Det presiseres at opprinnelig kjellerstue i hoveddel er omgjort til to soverom.

Det gjøres videre oppmerksom på at ett av soverommene i 1. etasje er innlemmet i kjøkkenet, samt at vaskerommet i sokkeletasjen er utvidet mot gang.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

07.11.2012.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

### **Regulerings- og arealplaner**

#### KOMMUNEPLANENS AREALDEL

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

#### REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan "Mindre reguleringsendringer Snøfugllia felt B7a og B7b" med planID 201005, datert 13.07.2010. Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til boligbebyggelse. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

#### NÅVÆRENDE LEIEFORHOLD:

Leiepris per mnd: kr 8 500

Hva leien inkluderer / ikke inkluderer:

Leien inkluderer vann- og avløpsavgifter samt TV og internett. Strøm og oppvarming er ikke inkludert og dekkes av leietaker.

Type leieavtale: Tidsbestemt leieavtale

Varighet: Løper fra 01.03.2020 og frem til den sies opp

Oppsigelsesfrist: 2 måneder

Leieforhold og overtakelse: Leieforholdet forutsettes å medfølge handelen med mindre annet avtales.

Tilgang til kontrakt: Husleiekontrakten kan ses i sin helhet i salgsoppgaven.

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

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

Det forutsettes av kjøpet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller

blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10 600, oppgjørsgebyr kr 5 990 og visninger kr 2 990 pr. stk.

### **Ansvarlig megler**

Marius Kvalvik  
Daglig leder | Eiendomsmegler  
[marius.kvalvik@aktiv.no](mailto:marius.kvalvik@aktiv.no)  
Tlf: 463 00 046

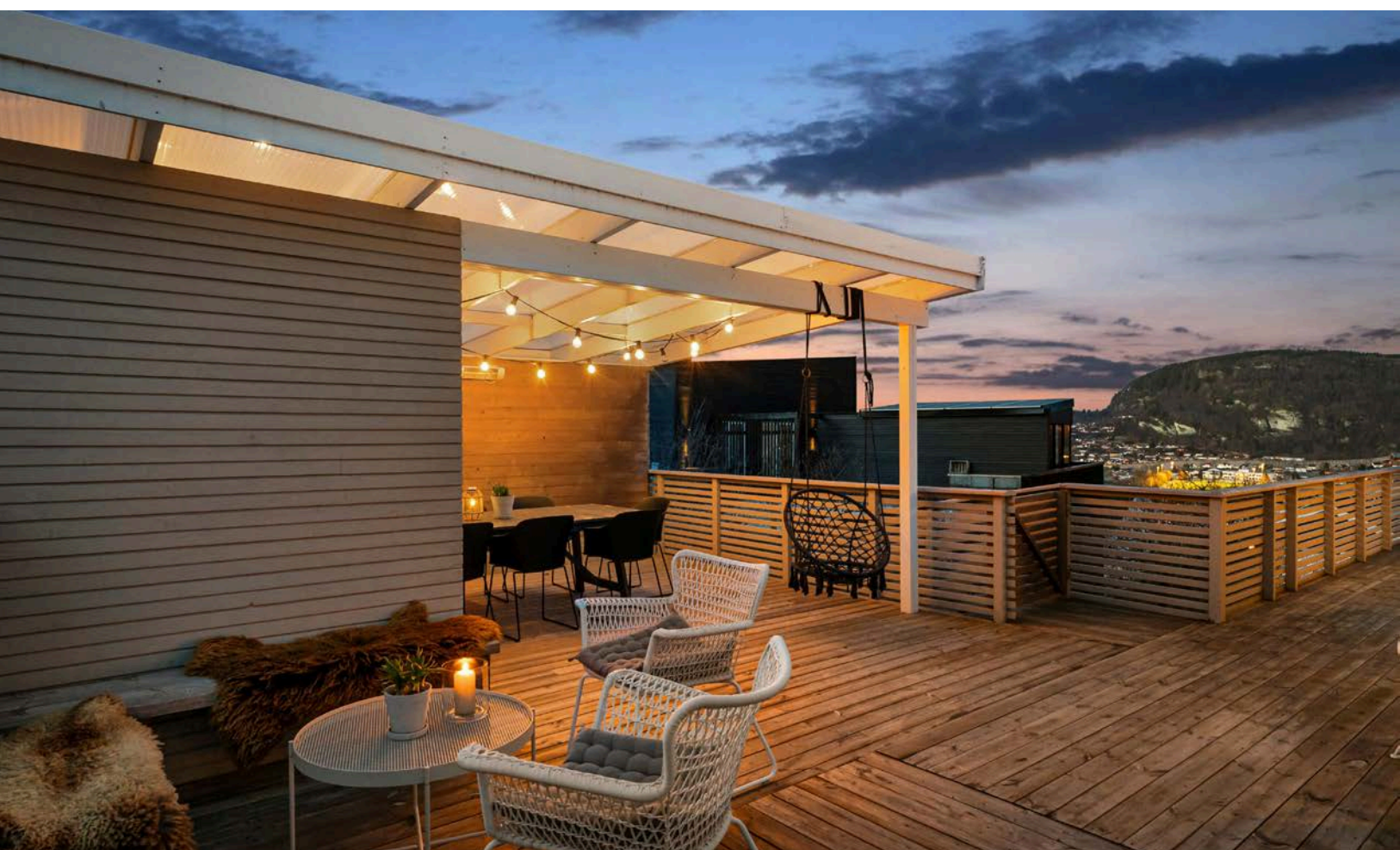
### **Oppdragstaker**

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

### **Salgsoppgavedato**

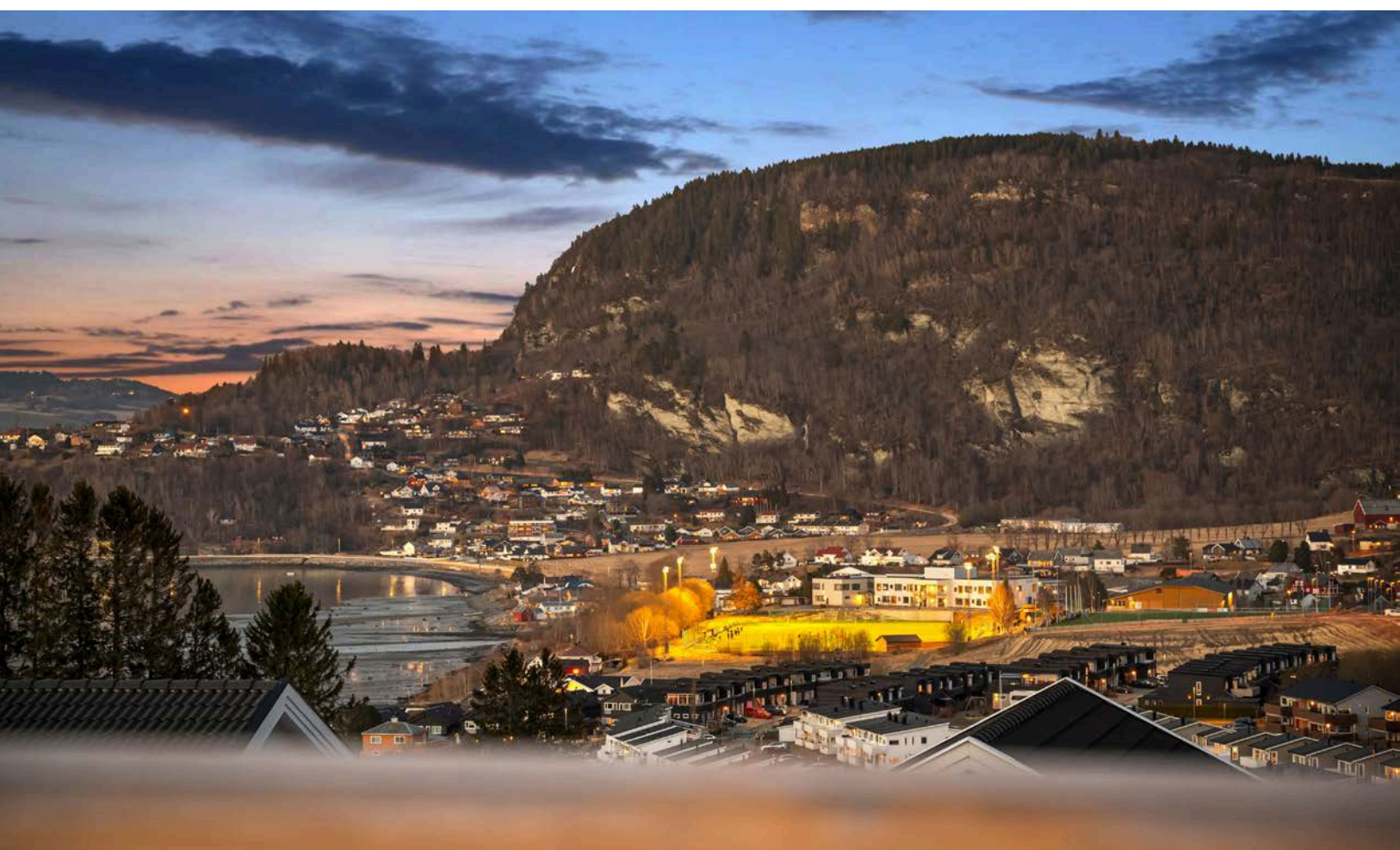
13.04.2026

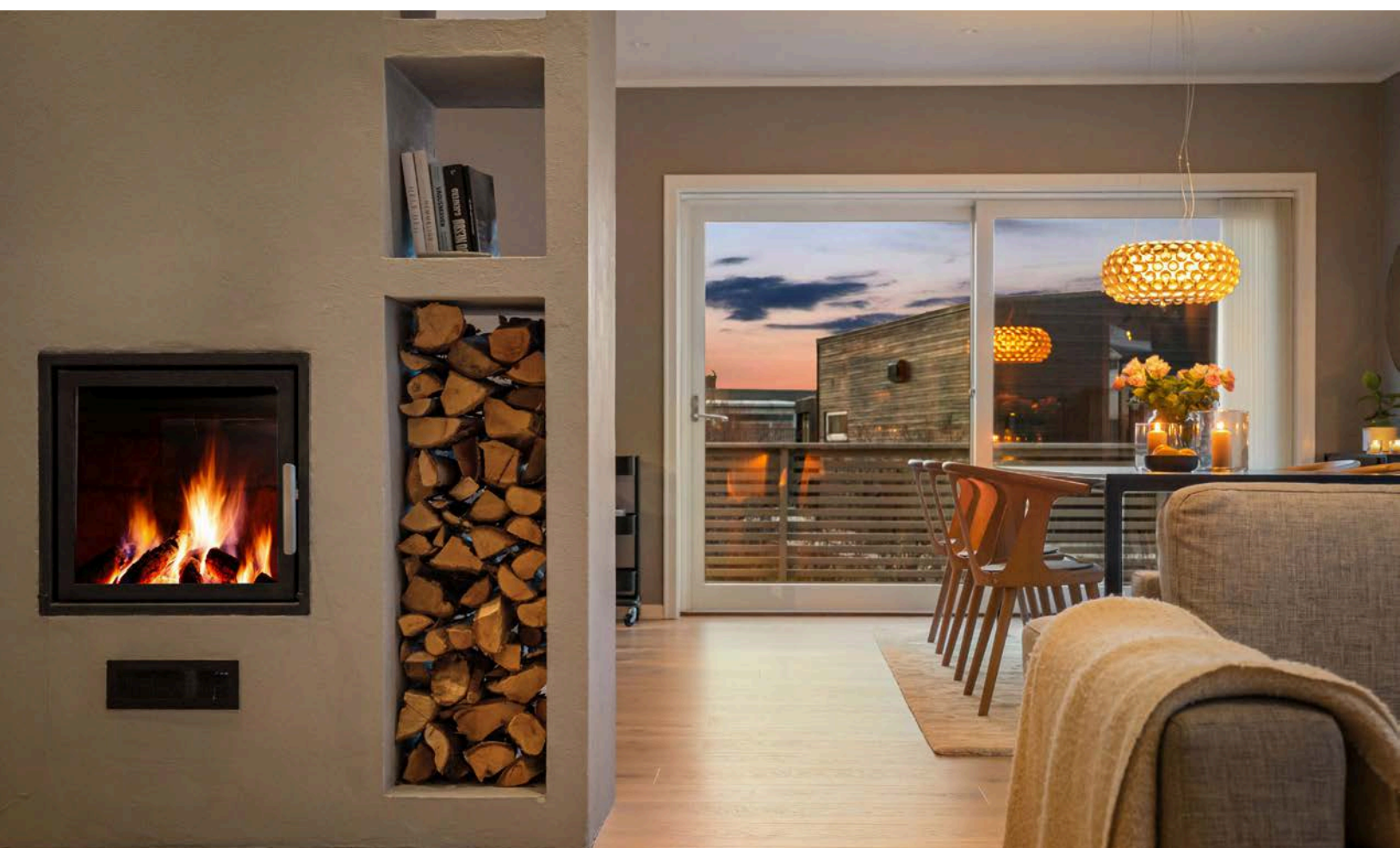


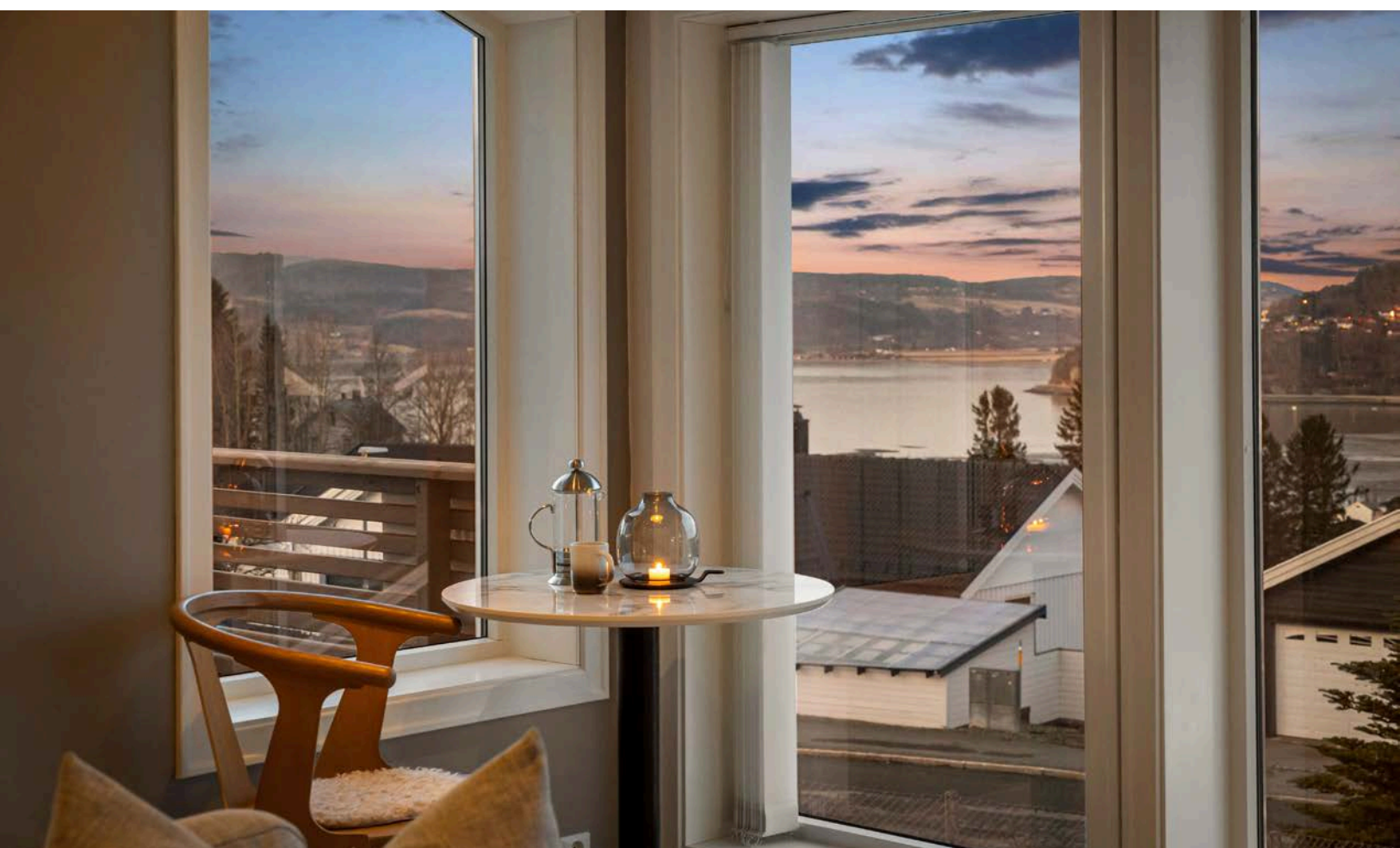
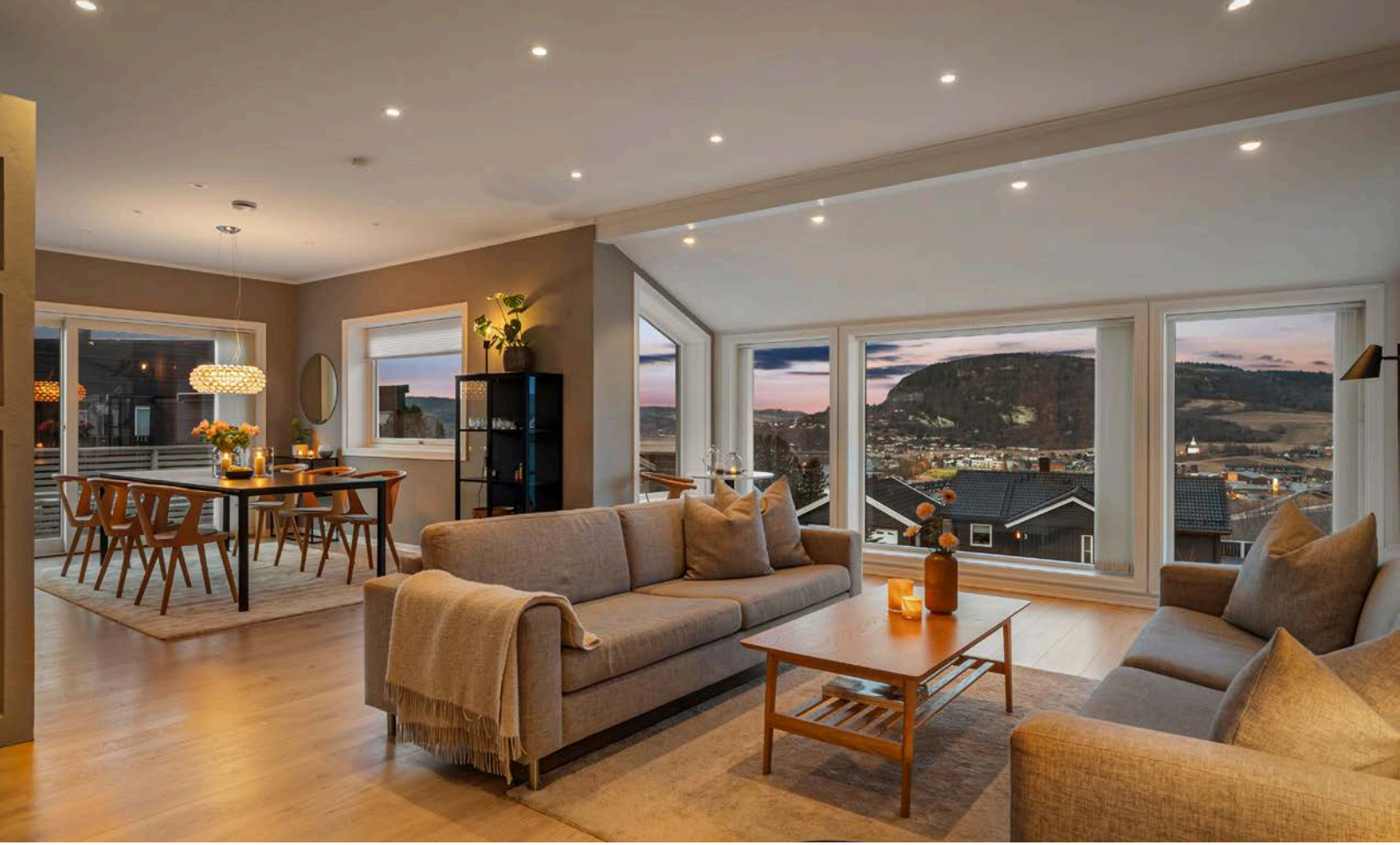




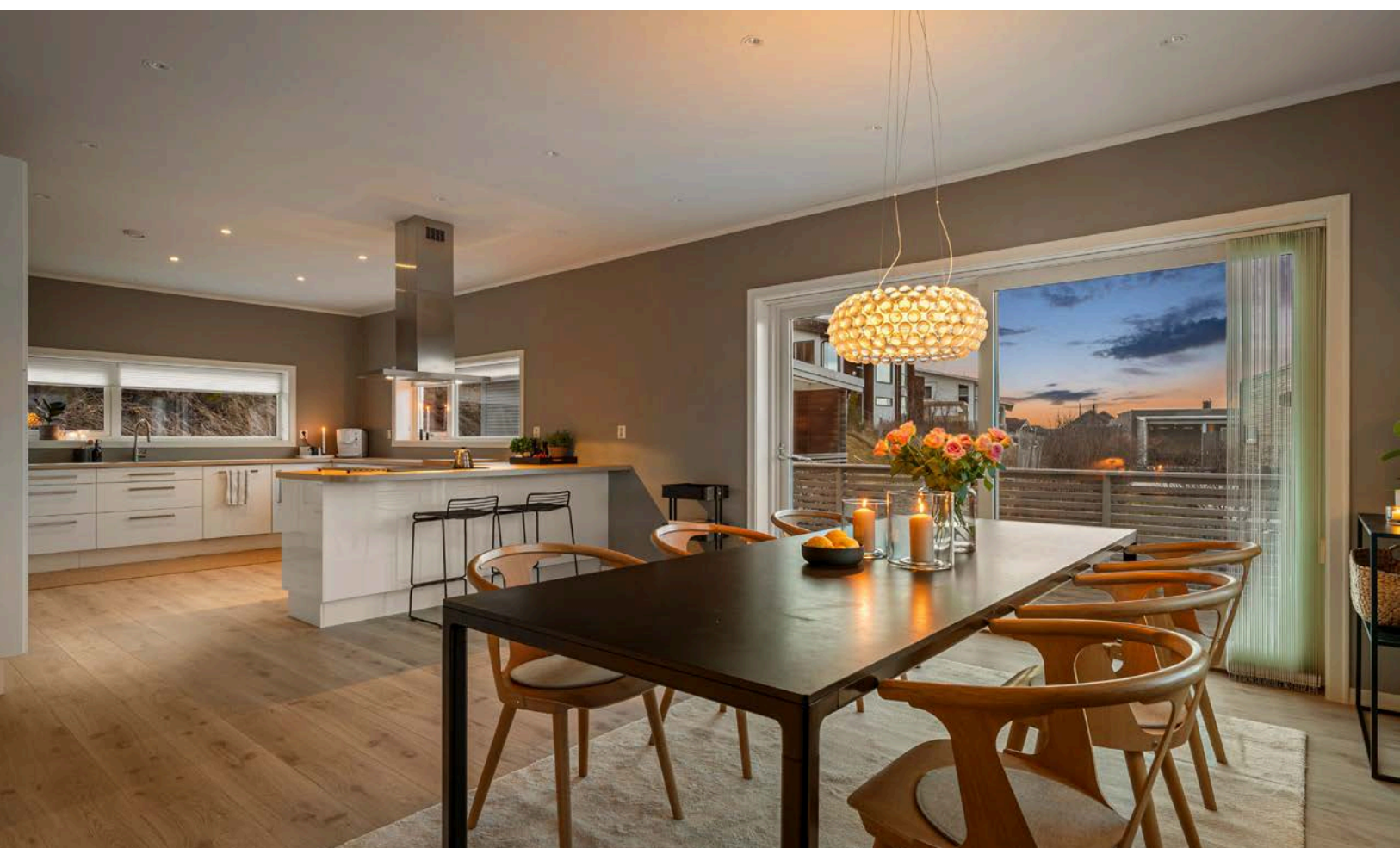


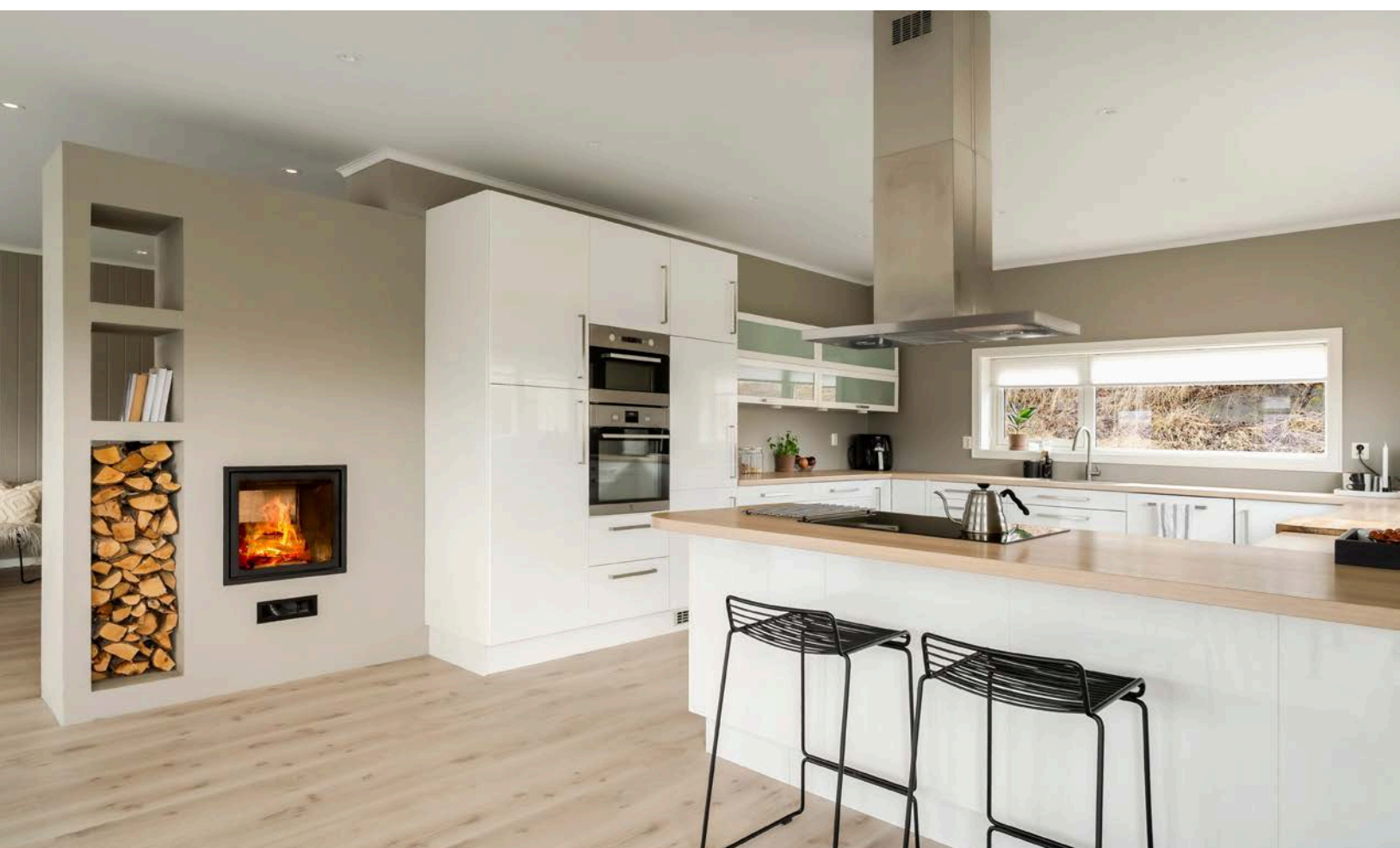








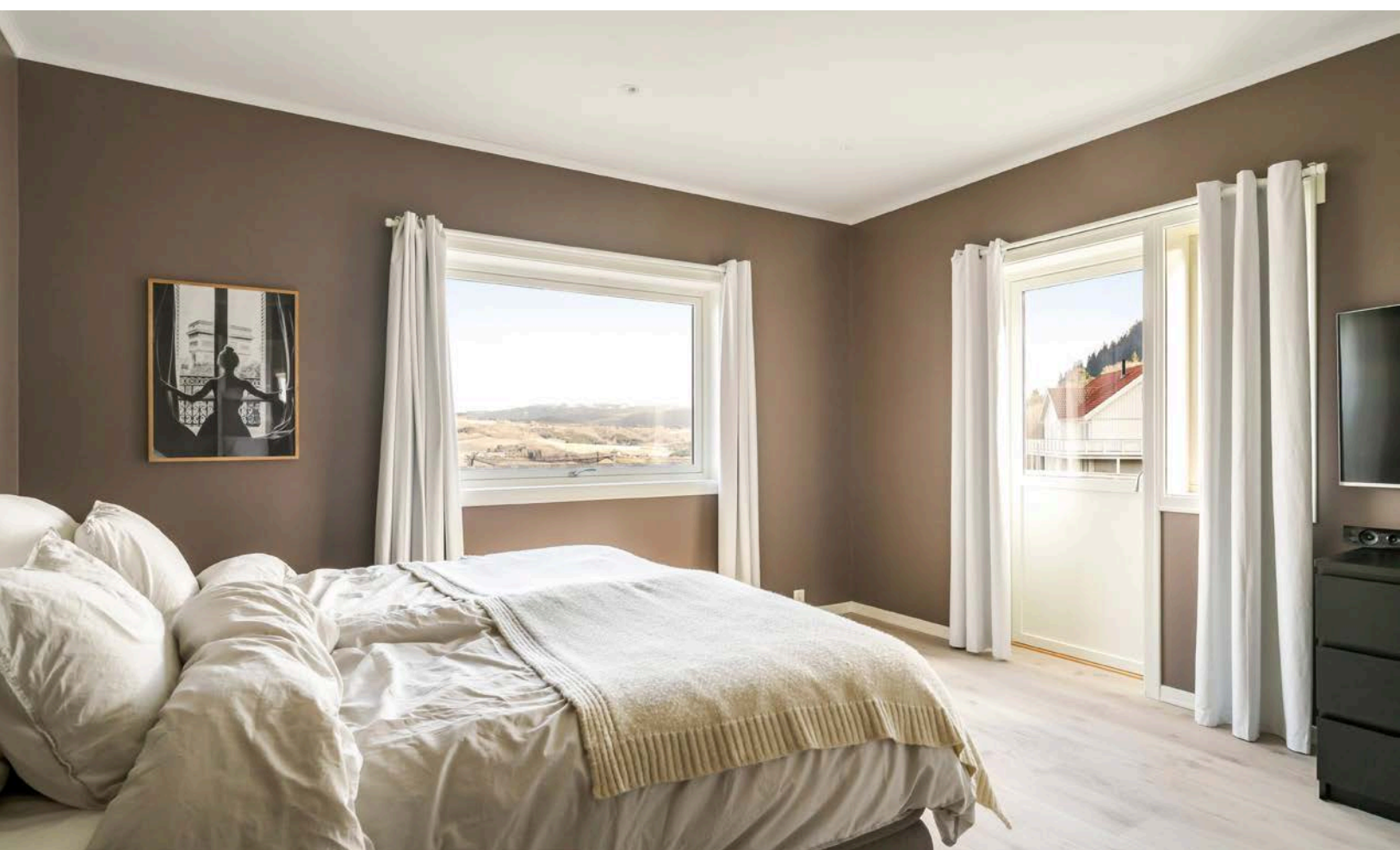
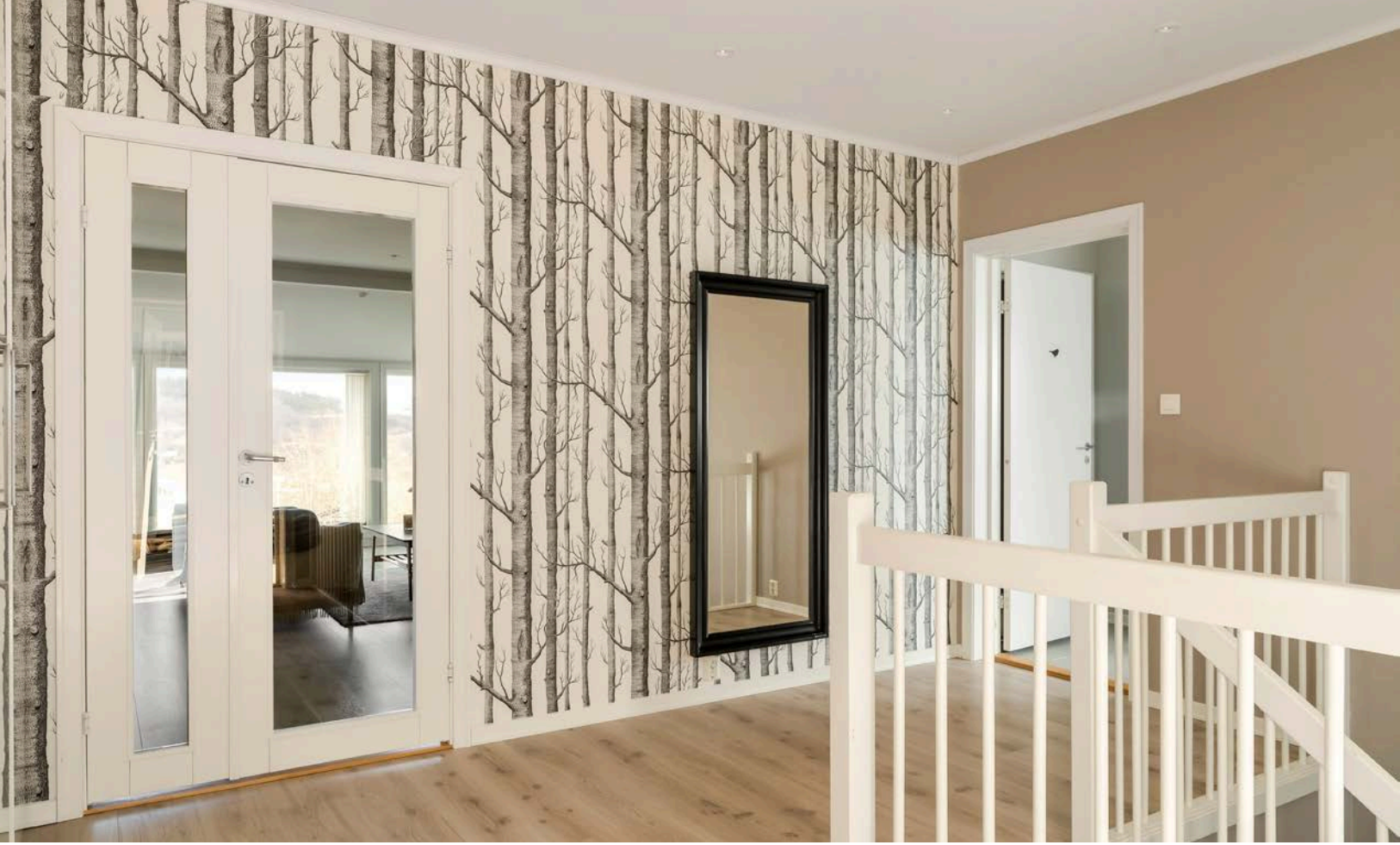


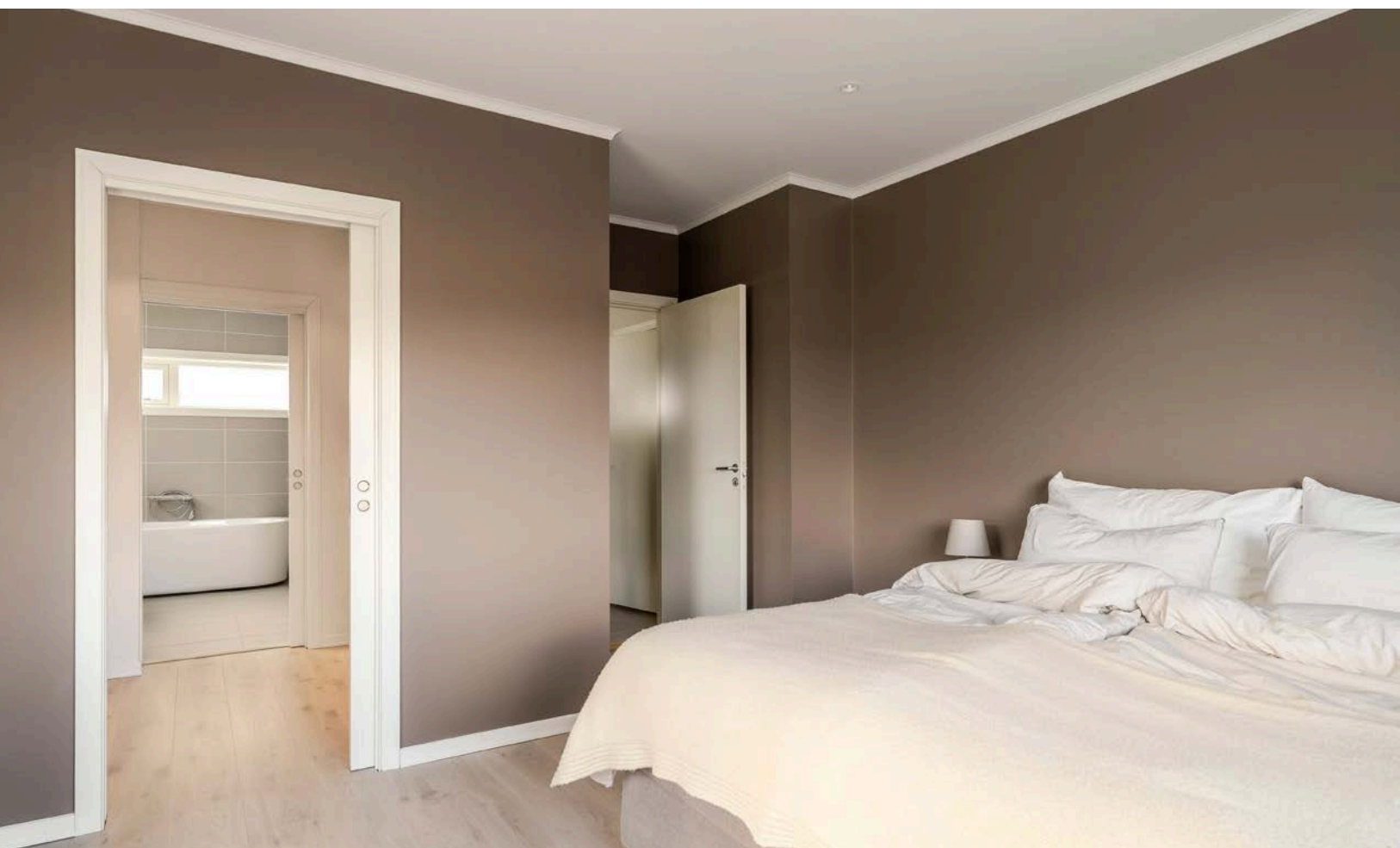


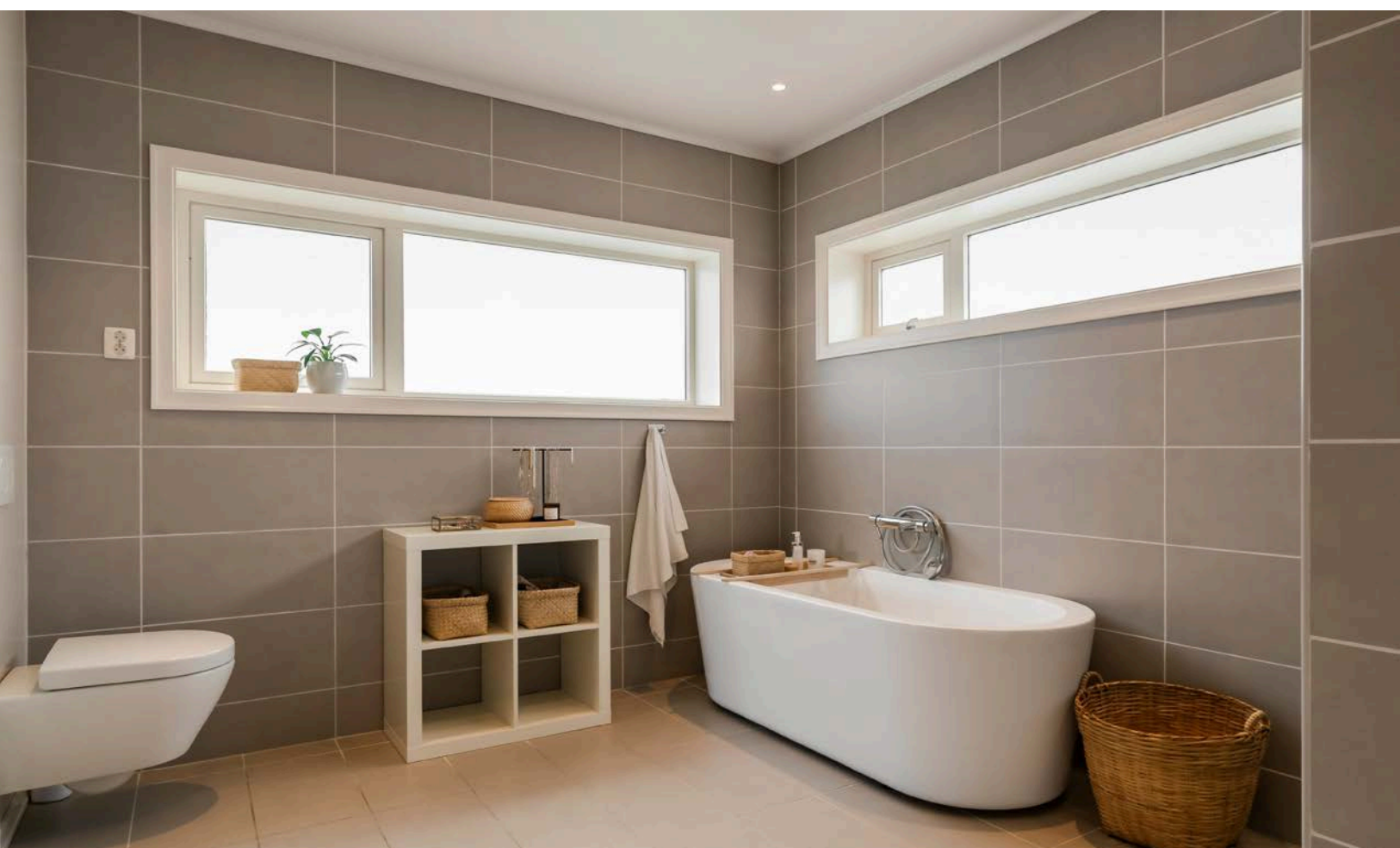


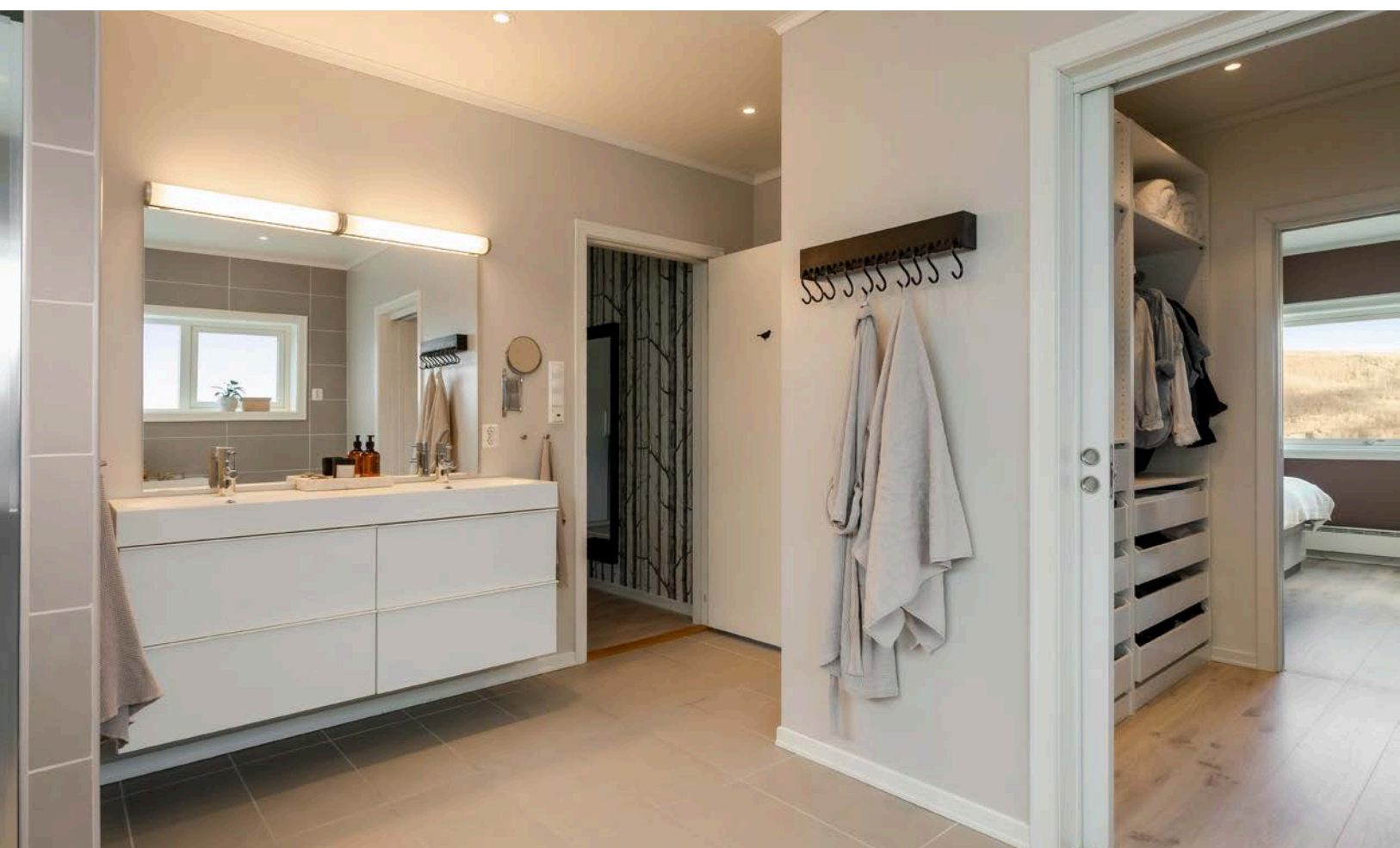




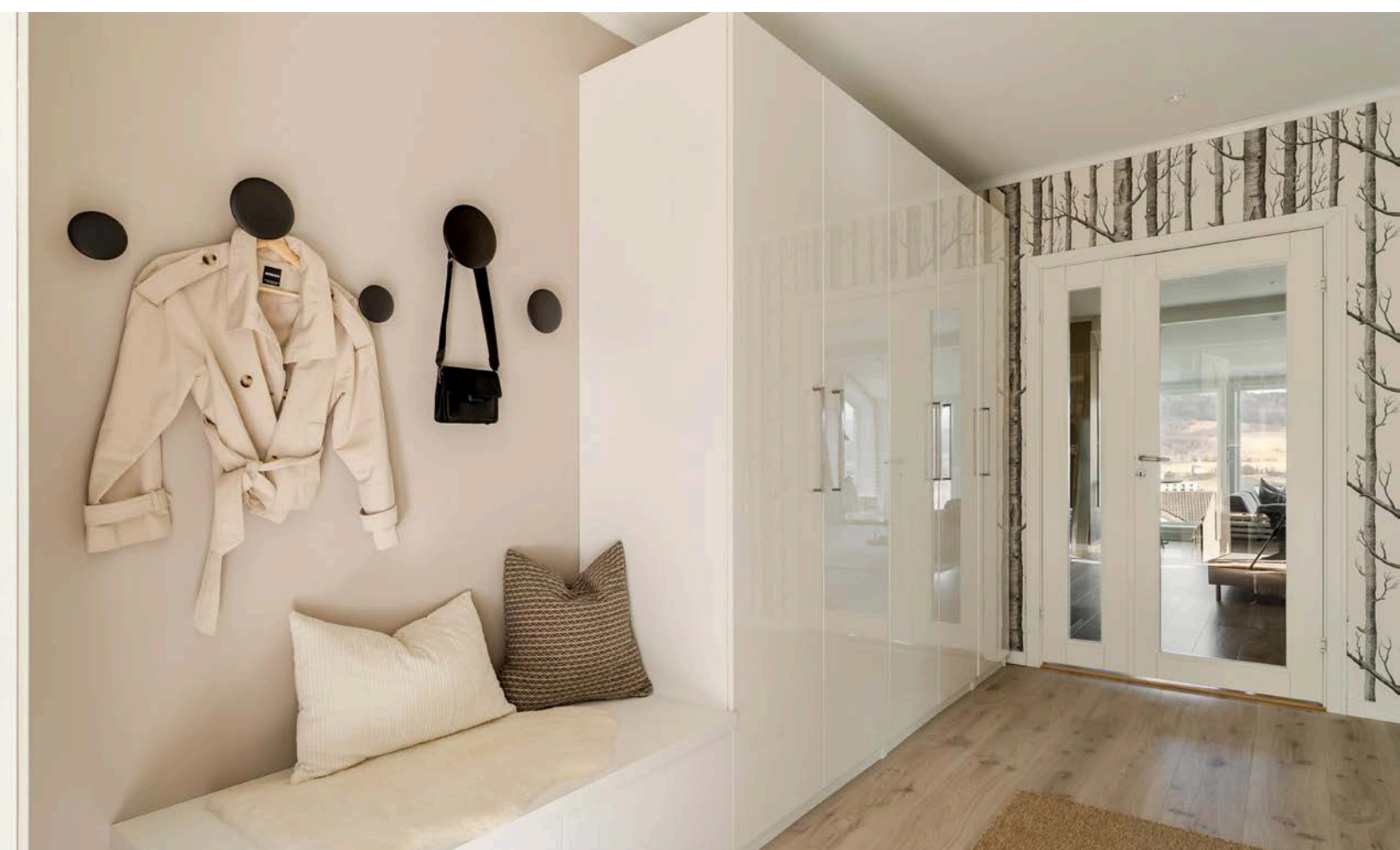




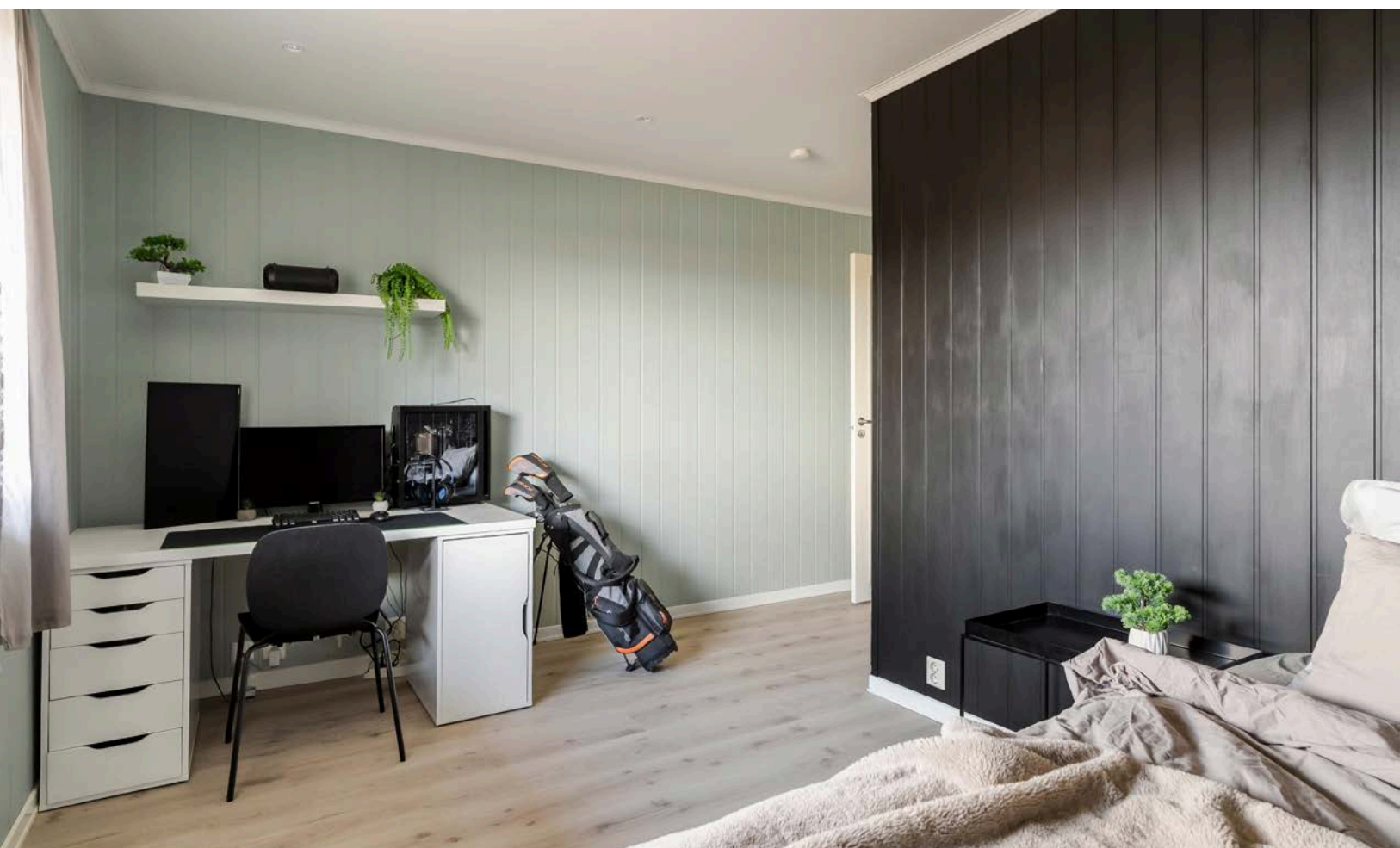






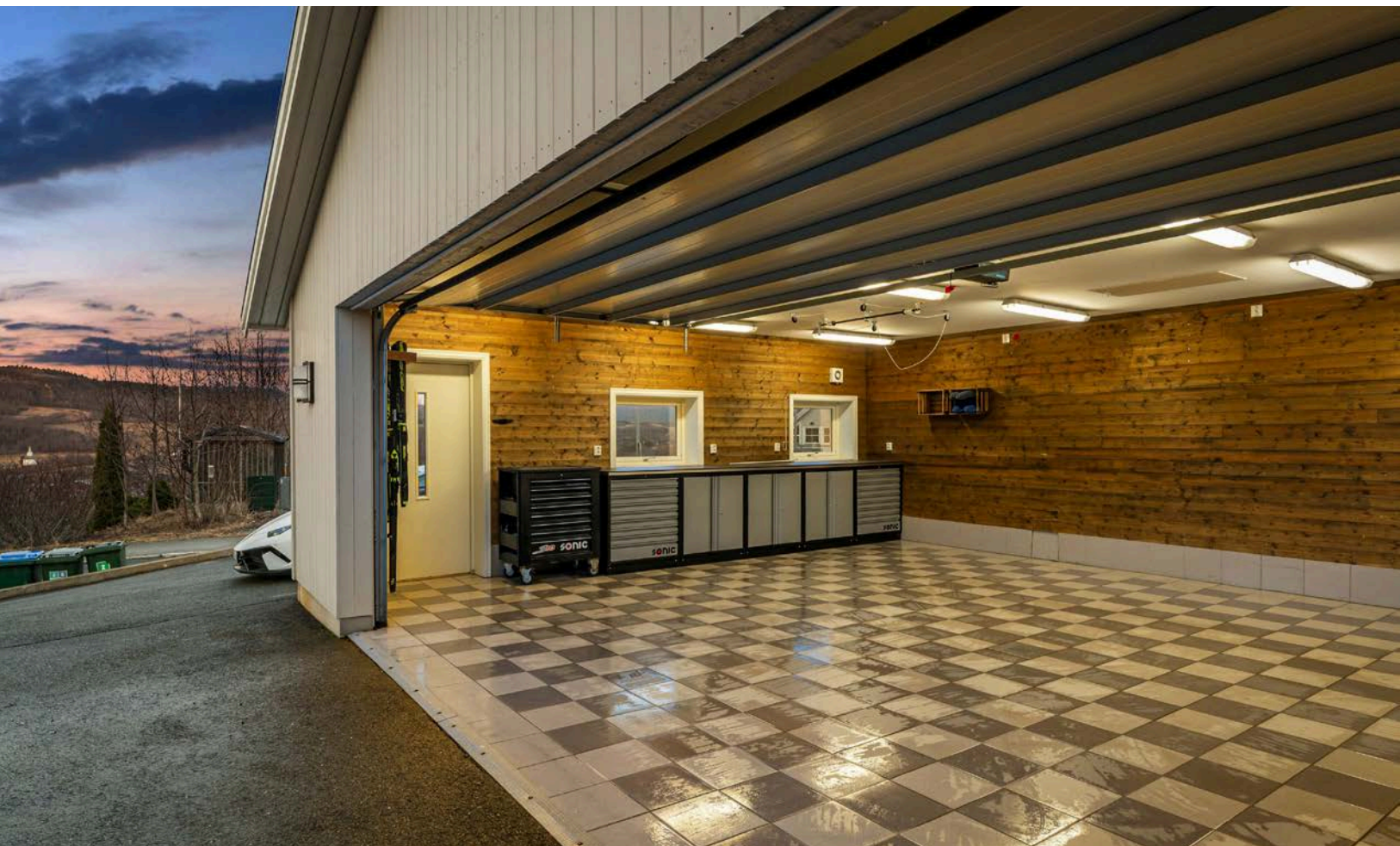


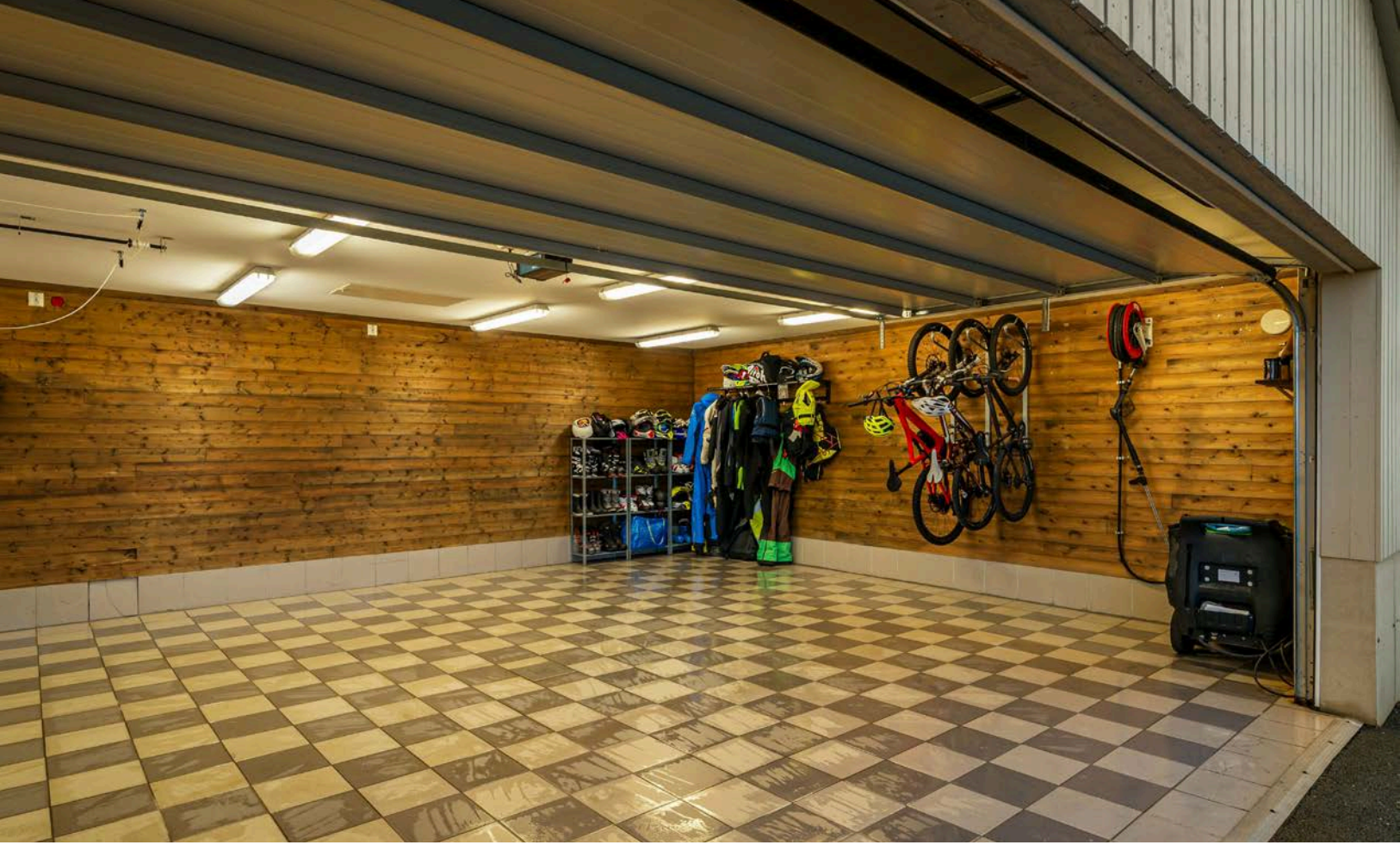






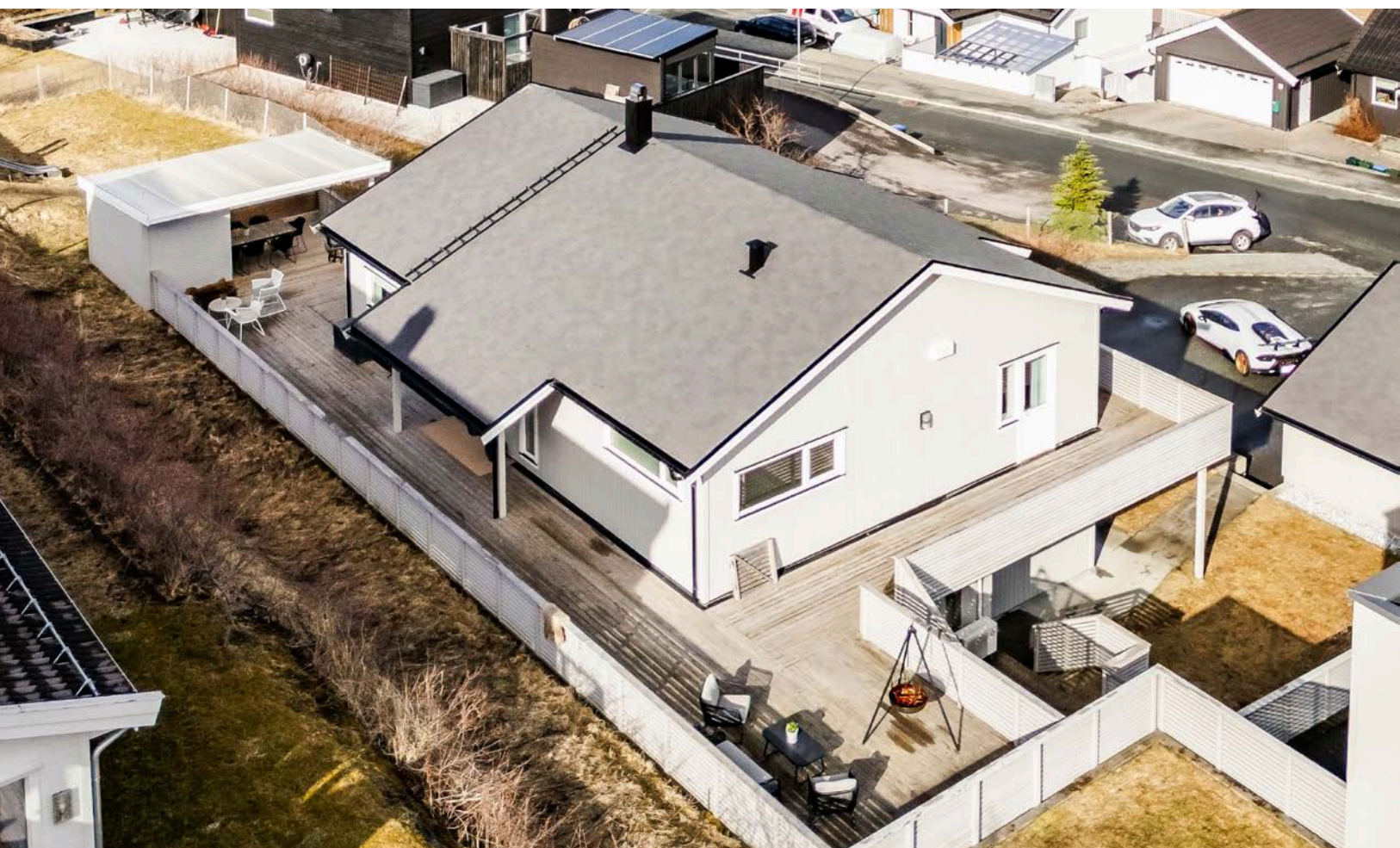












# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Hammerslia 20 - Nabolaget Snøfugl/Ilhaugen - vurdert av 54 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Gammelgården Linje 515	4 min 0.3 km
Melhus skysstasjon Linje R60, R70	15 min 12.9 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	27 min 26.3 km
Trondheim Værnes	45 min

## Skoler

Buvik skole (1-7 kl.) 421 elever, 26 klasser	4 min 2.3 km
Skaun ungdomsskole (8-10 kl.) 418 elever, 35 klasser	8 min 8.1 km
Skjetlein videregående skole 270 elever, 25 klasser	13 min 11.4 km
Melhus videregående skole 560 elever	14 min 11.7 km

## Ladepunkt for el-bil

Uno-X Buvika	15 min
Extra Buvika	17 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Naboskapet

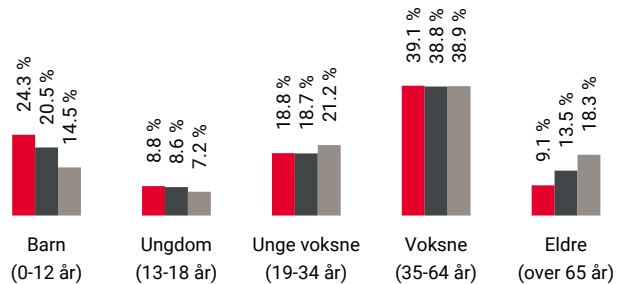
Godt vennskap 78/100



## Kvalitet på skolene

Bra 74/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Snøfugl/Ilhaugen	1 302	478
Buvika/Ilhaugen	3 361	1 351
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Oterhaugen barnehage (1-5 år) 94 barn	12 min 1.1 km
Hammerdalen barnehage (1-5 år) 133 barn	13 min 1.2 km
Børsa barnehage (1-5 år) 111 barn	9 min 8.3 km

## Dagligvare

Coop Extra Buvika Post i butikk, PostNord	18 min 1.6 km
Kiwi Buvika	18 min



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



### Støynivået

Lite støynivå 92/100



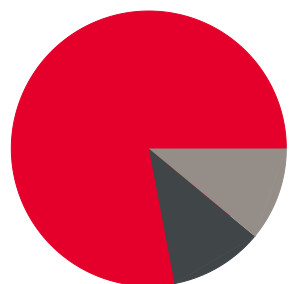
### Trafikk

Lite trafikk 91/100

## Sport

Ilhaugen- Myrabanen Ballspill	22 min	1.7 km
Skaunhallen Aktivitetshall	20 min	1.9 km
Max-gym Buvika	17 min	
Fitnesspoint Børsa	8 min	

## Boligmasse



- 78% enebolig
- 11% rekkehus
- 11% annet

«Nærhet til skog og mark. Passe avstand til by.»

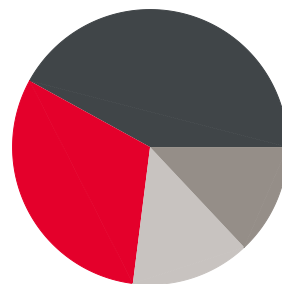
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Melhus Kjøpesenter	14 min
Boots apotek Buvika	18 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 31% i barnehagealder
- 42% 6-12 år
- 13% 13-15 år
- 14% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

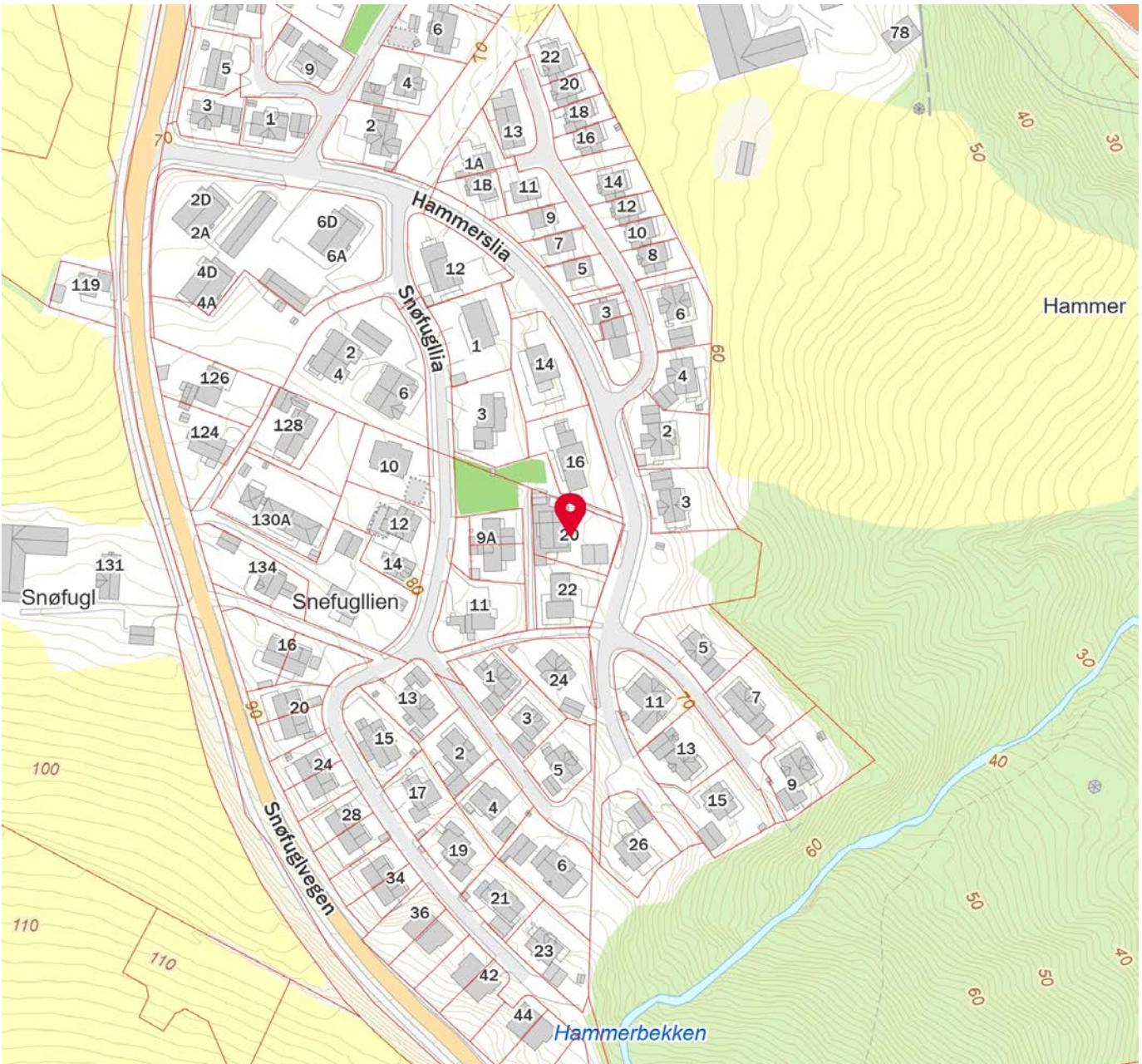



0% 43%

- Snøfugl/Ilhaugen
- Buvika/Ilhaugen
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Jostein Flatås

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2012
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hammerslia 20

7350 Buvika

5029-33/85/0/0



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Utleie på ca 50kvm, kjøkken, stue, bad og et soverom

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Utleie på ca 50kvm, kjøkken, stue, bad og et soverom

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# Hammerslia 20

## Sokkel



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.


# Hammerslia 20

## 1. 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.

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Hammerslia 20 , 7350 BUVIKA

 SKAUN kommune

 gnr. 33, bnr. 85

Sum areal alle bygg: BRA: 302 m<sup>2</sup> BRA-i: 247 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.03.2026

Rapportdato: 07.04.2026

Oppdragsnr.: 21663-1280

Referansenummer: DL5479

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



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

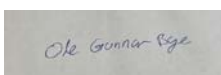
Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

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

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

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

#### Rapportansvarlig



Ole Gunnar Bye

Uavhengig Takstingeniør

ogb@tft.no

454 79 696



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 2012

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.  
Takrenner og nedløp i metall.  
Veggene er oppført i mur og tre. Fasade/kledning har stående bordkledning.  
Takkonstruksjon i tre.  
Takkonstruksjon er en lukket konstruksjon, ved visuell besiktigelse av innvendige himlingsflater, ble det ikke registrert tegn som tilsier skader. Ytterlige undersøkelser krever destruktive inngrep, noe som ikke ble foretatt.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.  
Terrasse er bygd i tre.  
Trapp i tre.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater.  
Innvendige tak har malte plater.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt gulv på grunn.  
Boligen har elementpipe og vedovn.  
Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg under trapp.  
Boligen har malt tretrapp.  
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

**Bad**  
Badet er bygd etter TEK 10 og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht. forskrifter.  
Veggene har fliser og malte plater.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket i dusjen til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm  
Det er plastsluk og smøremembran.  
Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, badekar og dusjnise  
Det er balansert ventilasjon.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entre.

### Bad

Badet er bygd etter TEK 10 og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht. forskrifter.  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 32mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32mm. Det registreres hulllyd på enkelte flis, det er ikke oppsprekking i fuger og forholdet vurderes å ikke være av betydning slik det fremstår i dag, jevnlig tilsyn og tiltak ved eventuelle endringer i flisfuger.  
Det er limt skinne til gulv som er 10mm lavere enn topp gulv ved dør, dette kan føre til at det samler seg noe vann på gulvet ved

eventuell lekkasje.

Det er plastsluk og smøremembran.

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang.

### Bad 2

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

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 26mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 26mm. Det er limt skinne på gulvet i dusjen som er like høy som topp gulv ved dør.

Det er plastsluk og smøremembran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang.

### Vaskerom

Rommet er bygd etter TEK 10 og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht. forskrifter.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.

Det registreres hulllyd på enkelte flis, det er ikke oppsprekking i fuger og forholdet vurderes å ikke være av betydning slik det fremstår i dag, jevnlig tilsyn og tiltak ved eventuelle endringer i flisfuger.

Det er plastsluk og smøremembran.

Rommet har innredning med servant og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke var mulig å bore hull mot utsatt sone.

Det er ingen tegn til fuktskader i rommet.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, kjøleskuff, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i utleie del har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca.280 liter.

Sikringssskap er plassert på vaskerom og i gang.

# Beskrivelse av eiendommen

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2012.

Bygningen har betonggrunnmur.

Forstøtningsmurer er av betong.

Boligen ligger i skrått terreng.

Fall på terreng under terrassen er ikke kontrollert.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2012. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2012. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Terrasse og trapper er kontrollert.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

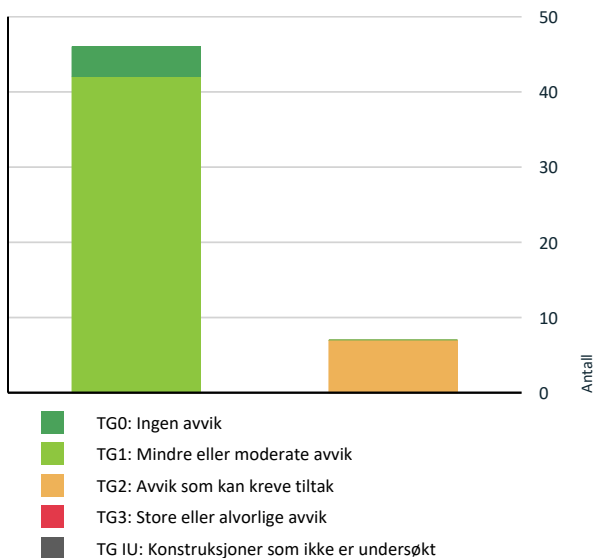
## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er etablert ett ekstra soverom på opprinnelig kjellerstue.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## ! Våtrom > Sokkel > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. [Gå til side](#)
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Sokkel > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Sokkel > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

2012

### Kommentar

### Anvendelse

#### Standard

Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er teknet med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

### Vedlikehold

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp i metall.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene er oppført i mur og tre. Fasade/kledning har stående bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

TG2 er satt pga. begrenset lufting av kledningen.

#### Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Takkonstruksjon i tre.

Takkonstruksjon er en lukket konstruksjon, ved visuell besiktigelse av innvendige himlingsflater, ble det ikke registrert tegn som tilsier skader. Ytterlige undersøkelser krever destruktive inngrep, noe som ikke ble foretatt.

### Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

TG2 er satt pga. enkelte vinduer tar i åpning/lukke mekanismen.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Vinduer må justeres.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse er bygd i tre.

## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp i tre.

## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt gulv på grunn.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg under trapp.

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Badet er bygd etter TEK 10 og det foreligger ferdiggattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht. forskrifter.

### ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater.

### ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket i dusjen til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

TG2 er satt pga. bom/hullyd på flere fliser.

### Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Fuger med sprekker bør utbedres.

### ETASJE > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran.

# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, badekar og dusjnisje

## ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

## ETASJE > BAD

### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entre.

## SOKKEL > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

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

## SOKKEL > BAD

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

## SOKKEL > BAD

### 1 TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 32mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32mm. Det registreres hulllyd på enkelte flis, det er ikke oppsprekking i fuger og forholdet vurderes å ikke være av betydning slik det fremstår i dag, jevnlig tilsyn og tiltak ved eventuelle endringer i flisfuger.

# Tilstandsrapport

Det er limt skinne til gulv som er 10mm lavere enn topp gulv ved dør, dette kan føre til at det samler seg noe vann på gulvet ved eventuell lekkasje.

## SOKKEL > BAD

### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran.



## SOKKEL > BAD

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

## SOKKEL > BAD

### 1 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

## SOKKEL > BAD

### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang.

## SOKKEL > BAD 2

### Generell

#### Beskrivelse

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

## SOKKEL > BAD 2

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket er malt.

## SOKKEL > BAD 2

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 26mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 26mm. Det er limt skinne på gulvet i dusjen som er like høy som topp gulv ved dør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Pga. limt skinne på gulv er like høy som topp gulv ved dør vil lekkasjevann samle seg på gulvet før det når sluket.

#### Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

## SOKKEL > BAD 2

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran.



## SOKKEL > BAD 2

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

## SOKKEL > BAD 2

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

## SOKKEL > BAD 2

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang.

# Tilstandsrapport

## SOKKEL > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Rommet er bygd etter TEK 10 og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht. forskrifter.

## SOKKEL > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke benyttet bunnskinne og det sprekk i en skjøt.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

## SOKKEL > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.

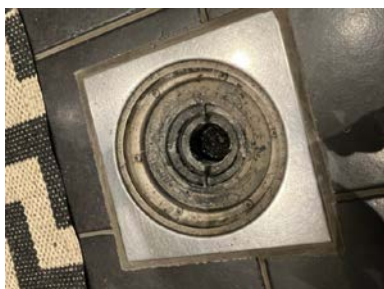
Det registreres hull lyd på enkelte flis, det er ikke oppsprekking i fuger og forholdet vurderes å ikke være av betydning slik det fremstår i dag, jevnlig tilsyn og tiltak ved eventuelle endringer i flisfuger.

## SOKKEL > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran.



## SOKKEL > VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Rommet har innredning med servant og opplegg for vaskemaskin.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



## SOKKEL > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

## SOKKEL > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke var mulig å bore hull mot utsatt sone.  
Det er ingen tegn til fuktskader i rommet.

## KJØKKEN

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, kjøleskuff, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SOKKEL > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

# Tilstandsrapport

## SOKKEL > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

### TG 2 Varmesentral

#### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

TG2 er satt med bakgrunn i alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

### TG 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca.280 liter.

### TG 1 Varmtvannstank 2

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

## Beskrivelse

Sikringsskap er plassert på vaskerom og i gang.

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

Nei

## Spørsmål til eier

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

2012

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

## Dokumentasjon ligger i sikringskap.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

## Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 2012.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

### TG 1 Forstøtningsmurer

#### Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

### TG 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Boligen ligger i skrått terreng.  
Fall på terreng under terrassen er ikke kontrollert.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2012. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2012. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Terrasse og trapper er kontrollert.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

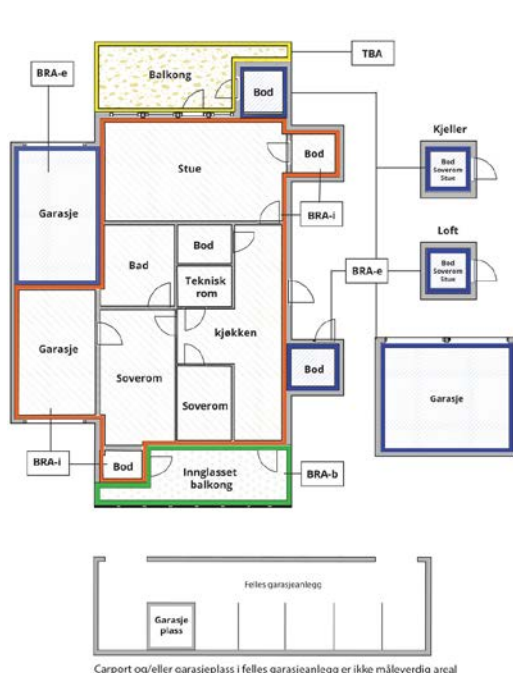
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	124			124	156
Sokkel	123			123	
<b>SUM</b>	<b>247</b>				<b>156</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>247</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, soverom, garderobe, bad, stue, kjøkken		
Sokkel	Gang, gang 2, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, bad 2, vaskerom, stue/kjøkken		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
*Kommentar:* Det er etablert ett ekstra soverom på opprinnelig kjellerstue.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		55		55	
<b>SUM</b>		<b>55</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>55</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.3.2026	Ole Gunnar Bye Jostein Flatås	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5029 SKAUN	33	85		0	769.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Hammerslia 20

#### Hjemmelshaver

Flatås Jostein

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



Anvendelse

Byggeår

Standard

Vedlikehold

Kommentar

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	19.03.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	19.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	30.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	30.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	30.03.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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



Adresse

**Hammerslia 20, 7350 BUVIKA**

Dato for energimerking

**01.04.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-277259**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**300265810**

Gårdsnummer

**33**

Bruksnummer

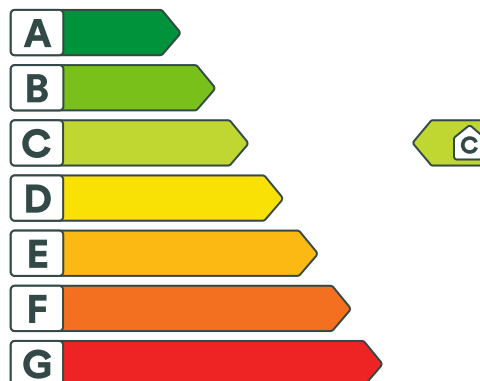
**85**

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

**H0101**



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**2011**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**247,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**247,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**

Ventilasjon

**Balansert ventilasjon**



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**105,35 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**112,19 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**28 618 kWh**

## VEDTEKTER HAMMERSLIA VELFORENING

Gjeldende fra 06.04.2021

§ 1 NAVN Foreningens navn er Hammerslia Velforening. Hammerslia Velforening er registrert i Brønnøysundregistrene og har organisasjonsnummer 921441509.

### §2 FORMÅL OG VIRKEMIDLER

2.1. Velforeningens formål er å fremme medlemmenes felles interesse i området og virke for stedets sosiale og fysiske miljø, og beboernes trivsel og sikkerhet.

2.2. Foreningen er partipolitisk uavhengig.

2.3. Foreningens styre kan samarbeide med andre foreninger eller institusjoner i saker av felles interesse.

2.4. Foreningen skal ivareta stedets interesser som et hørings- og samarbeidsorgan overfor kommunen og andre offentlige instanser.

2.5. Foreningen skal søke å ivareta natur- og miljøvern hensyn i foreningens virkeområde og i den daglige drift.

2.6 Foreningen skal vedlikeholde fellesområder, inkludert i dette er veier og gatelys.

2.7 Velforeningen har som formål å tilrettelegge for gode avtaler og økonomiske løsninger for sine medlemmer. Slike avtaler fordrer 100% oppslutning i feltet.

### § 3 VELFORENINGENS GEOGRAFISKE OMRÅDE.

3.1. Velforeningens område er slik:

Alle husstander i gatene Hammergjerdet og Hammerslia (med unntak av Berghammer Borettslag) vil automatisk bli medlem av Velforeningen. Alle som bor i velforeningens område har tilgang til alle fellesarealer i velforeningen.

### § 4 JURIDISK PERSON.

4.1. Foreningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

### § 5 MEDLEMSKAP

5.1. Enhver som eier eiendom innen området blir automatisk medlem. Vedkommende må godta foreningens vedtekter og formål og må også betale den til enhver tid fastsatte kontingent.

### § 6 KONTINGENT

6.1. Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten som innbetales til fastsatt frist. Medlemmer som ikke har betalt kontingent innen regnskapsårets utgang, kan risikere store omkostninger i forbindelse med inkasso(jmfr regnskaps- og inkassoloven).

Husstander med utleie betaler 1,5 x kontingent.

Kontingent er primært for å dekke gatelys, brøyting og generelt vedlikehold. Kontingent for 2019 settes midlertidig opp fra 4500,- til 6500,- pr, husstand som vedtatt i årsmøte avholdt 09.05.19.

Midlertidig økning av kontingent gjaldt for 2019 isolert , men ble videreført inn i 2020, og følger samme fordelingsnøkkel som tidligere. Med bakgrunn i problematikk rundt vei og behov for løpende vedlikehold opprettholdes kontingent på kr 6500.

## § 7 ÅRSMØTE

7.1. Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av mai måned. Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres med minst 3 ukers varsel. Forslag til saker som skal behandles på årsmøtet, må være mottatt styret senest innen 10 dager før årsmøtet skal avholdes.

Innkallingen til årsmøtet skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet, og skal være tilgjengelig for medlemmene minst en uke før årsmøtet.

7.2. Enhver som bor innenfor Velforeningens område jf. pkt. 3.1, har adgang til årsmøtet. For å ha talerett og stemmerett på årsmøtet, må en være medlem av Velforeningen og kontingenten må være betalt senest innen 14 dager før årsmøtet

Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Ingen boenhet har mer enn en stemme. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt. Et medlem kan ikke ha mer enn én fullmaktstemme. Husstander med utleie har kun en stemme.

7.3. Årsmøtet behandler:

Årsberetning

Innkomne forslag

Planer for kommende år og budsjett, herunder fastsetter kontingent

Valg av <sup>LEDER</sup><sub>SEPP</sub> Leder (særskilt valg) - to styremedlemmer (utenom leder) - Valgkomite på to medlemmer - Eventuelle komiteer.

7.4. Det velges dirigent til å lede årsmøtet og en referent. Dirigenten må være medlem i foreningen. Årsmøtets beslutninger og dissenser som forlanges protokollert, sendes samtlige medlemmer.

7.5. Leder velges for to år av gangen, med mulighet for forlengelse i ett år til. Øvrige styremedlemmer velges automatisk for to år av gangen.

Samtlige kan gjenvelges.

7.6. Stemmegivning på årsmøtet: Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Blanke stemmer skal anses som ikke avgitt. Valg etter pkt. 7.5 foregår skriftlig. Bare foreslåtte kandidater kan føres opp på stemmeseddelen.

Skal flere velges ved samme avstemming, må stemmeseddelen inneholde det antall forskjellige kandidater som skal velges ved vedkommende avstemming. Stemmesedler som er blanke, eller som inneholder ikke foreslåtte kandidater, eller annet antall kandidater enn det som skal velges, teller ikke og stemmene skal anses som ikke avgitt.

7.7. Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet.

## § 8 EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

8.1. Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det påkrevet, eller når minst 40 prosent av medlemmene kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte jfr. §7. Innkallingsfristen er minst 14 dager.

#### § 9 MEDLEMSMØTER

9.1. Medlemsmøter avholdes når styret finner det nødvendig og skal bekjentgjøres minst 14 dager forut.

#### §10 VELFORENINGENS LEDELSE (STYRET)

10.1. Velforeningen ledes av et styre som er foreningens øverste myndighet mellom årsmøtene. Styret konstituerer seg selv.

10.2. Styret skal:

1. Iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser
2. Stå for velforeningens daglige ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser
3. Forvalte velforeningens eiendeler/eiendom, herunder føre kontroll med foreningens økonomi
4. Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver
5. Etter beste evne søke å oppfylle foreningens formål etter gjeldende vedtekter
6. Representere foreningen utad

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

10.4. Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtet. Styrets vedtak skal protokolleres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Referat og vedtak fra styremøtene skal være tilgjengelig for medlemmene.

10.5. Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative formål, og rett til å kreve/bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Regnskapsåret går fra 1/1 - 31/12

10.6. Styremøtet er beslutningsdyktig når alle styremedlemmene har mottatt saksinformasjon og flertallet av styremedlemmene er til stede. Alle styremedlemmene skal innkalles til alle styremøter. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall. Styremedlemmer kan avgi sin skriftlige stemme uten å være fysisk til stede. Ved stemmelikhet har fungerende leder dobbeltstemme.

10.7. Medlemmer i styret honoreres for deres arbeide, med henholdsvis kr 10.000,- til styreleder og kr 5.000,- til øvrige medlemmer.

#### §11 VEDTEKSENDRINGER

11.1. Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer og må vedtas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte. Endringene trer i kraft umiddelbart.

#### §12 OPPLØSNING. SAMMENSLUTNING. DELING.

12.1. Oppløsning av foreningen kan bare behandles på ordinært årsmøte. Bli oppløsningen vedtatt med minst 2/3 flertall, innkalles ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere. For at oppløsningen skal skje, må vedtaket gjentas med 2/3 flertall. Det kan velges at avviklingsstyre som skal forestå

avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre, og får stilling som avviklingsstyre om intet valg foretas.

12.2. Foreningens formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse tilfalle et av de formål foreningen arbeider for å fremme, ved at formuen primært brukes til å ruste opp nærmiljøanleggene innenfor foreningens område. Ingen medlemmer har krav på foreningens midler eller andel av disse.

12.3. Sammenslutning med andre foreninger eller deling av foreningen anses ikke som oppløsning. Vedtak om sammenslutning/deling og nødvendig vedtektsendringer i denne forbindelse treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring (§ 11). Styret skal i den forbindelse utarbeide en plan for sammenslutningen/delingen som årsmøtet skal stemme over. Ved sammenslutning eller deling skal det innhentes samtykke fra foreningens kreditorer.

## Hammerslia Velforening - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader driftsdel		0	233 599	0	0
Tillegg elektroniske fellesavtaler		237 204	114 048	237 220	189 684
Andre tillegg		230 892	115 446	230 750	177 500
Andre driftsinntekter		0	0	159 287	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>468 096</b>	<b>463 093</b>	<b>627 257</b>	<b>367 184</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader		0	0	-12 820	-2 820
Styrehonorar		0	-20 000	-20 000	-20 000
Avskrivninger		-11 520	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-23 310	-11 250	-23 400	-23 400
Eksterne honorar	1	-12 695	0	0	0
Drifts- og serviceavtaler		0	0	-50 000	-60 000
Vaktmestertjenester		-60 306	-107 190	0	0
Løpende vedlikehold	2	-16 499	-398	-30 000	-15 000
Elektroniske fellesavtaler		-246 209	-178 175	-237 220	-189 684
Energi, felles		0	-10 620	-7 800	-7 800
Andre driftsutgifter	3	-14 277	-38 706	-834	-10 834
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-384 817</b>	<b>-366 340</b>	<b>-382 074</b>	<b>-329 538</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>83 279</b>	<b>96 754</b>	<b>245 183</b>	<b>37 646</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		12 819	10 675	2 500	2 500
Finanskostnader		0	-72	0	0
<b>Netto finansposter</b>		<b>12 819</b>	<b>10 604</b>	<b>2 500</b>	<b>2 500</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>96 098</b>	<b>107 357</b>	<b>247 683</b>	<b>40 146</b>
Ordinært resultat etter skatt		96 098	107 357	247 683	40 146
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>4, 8</b>	<b>96 098</b>	<b>107 357</b>	<b>247 683</b>	<b>40 146</b>
Disponering av totalresultat:		96 098	107 357	247 683	40 146
Overført til annen egenkapital		96 098	107 357	0	0

## Hammerslia Velforening - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Andre anleggsmidler	5	218 888	350 616
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>218 888</b>	<b>350 616</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6	0	2 236
Periodiserte kostnader	6	47 421	61 552
Andre fordringer	6	0	46 160
Mellomregning Klare Finans	6	37 867	35 765
Opptjente renter	6	12 819	6 016
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd	7	357 642	99 829
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>455 749</b>	<b>251 558</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>674 637</b>	<b>602 174</b>

## Hammerslia Velforening - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	689 477	593 379
<b>Sum egenkapital</b>		<b>689 477</b>	<b>593 379</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		-14 840	253
Forskudd kunder		0	1 141
Annen kortsiktig gjeld		0	7 401
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>-14 840</b>	<b>8 795</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>-14 840</b>	<b>8 795</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>674 637</b>	<b>602 174</b>

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Maren Øyum Wiggen  
Leder

\_\_\_\_\_  
Camilla Leraand  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jens Eliassen  
Styremedlem

## Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til velforeningen.

## Note 1 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Honorar regnskapstjenester	233	0
Fakturerte tjenester	12 462	0
<b>Sum eksterne honorarer</b>	<b>12 695</b>	<b>0</b>

Fakturerte tjenester gjelder i hovedsak revisor knyttet til søknad om momskompensasjon.

## Note 2 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	14 499	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	2 000	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	398
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>16 499</b>	<b>398</b>

### Note 3 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	8 000	22 434
Kontorrekvisita, trykksaker	0	564
Drift maskiner	0	349
Kontingent	0	610
Bankgebyrer	568	860
Andre gebyrer	3 219	624
Tilskudd bomiljø	2 491	13 187
Andre kostnader	0	80
<b>Sum andre driftsutgifter</b>	<b>14 277</b>	<b>38 706</b>

### Note 4 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
<b>Disponible midler 01.01</b>	<b>242 763</b>	<b>486 022</b>
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	96 098	107 357
Tilbakeført avskrivning	11 520	0
Tilgang av anleggsmidler	120 207	-350 616
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>227 825</b>	<b>-243 258</b>
<b>Disponible midler i periodens slutt</b>	<b>470 589</b>	<b>242 763</b>
<b>Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger</b>	<b>470 589</b>	<b>242 763</b>

### Note 5 - ANLEGGSMIDLER

	Lekeplasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	230 409
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	230 409
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	11 520
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	218 888
Årets avskrivninger :	11 520
Antatt levetid i år :	5

Det er benyttet lineær avskrivningsmetode for boligselskapets anleggsmidler. Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

### Note 6 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

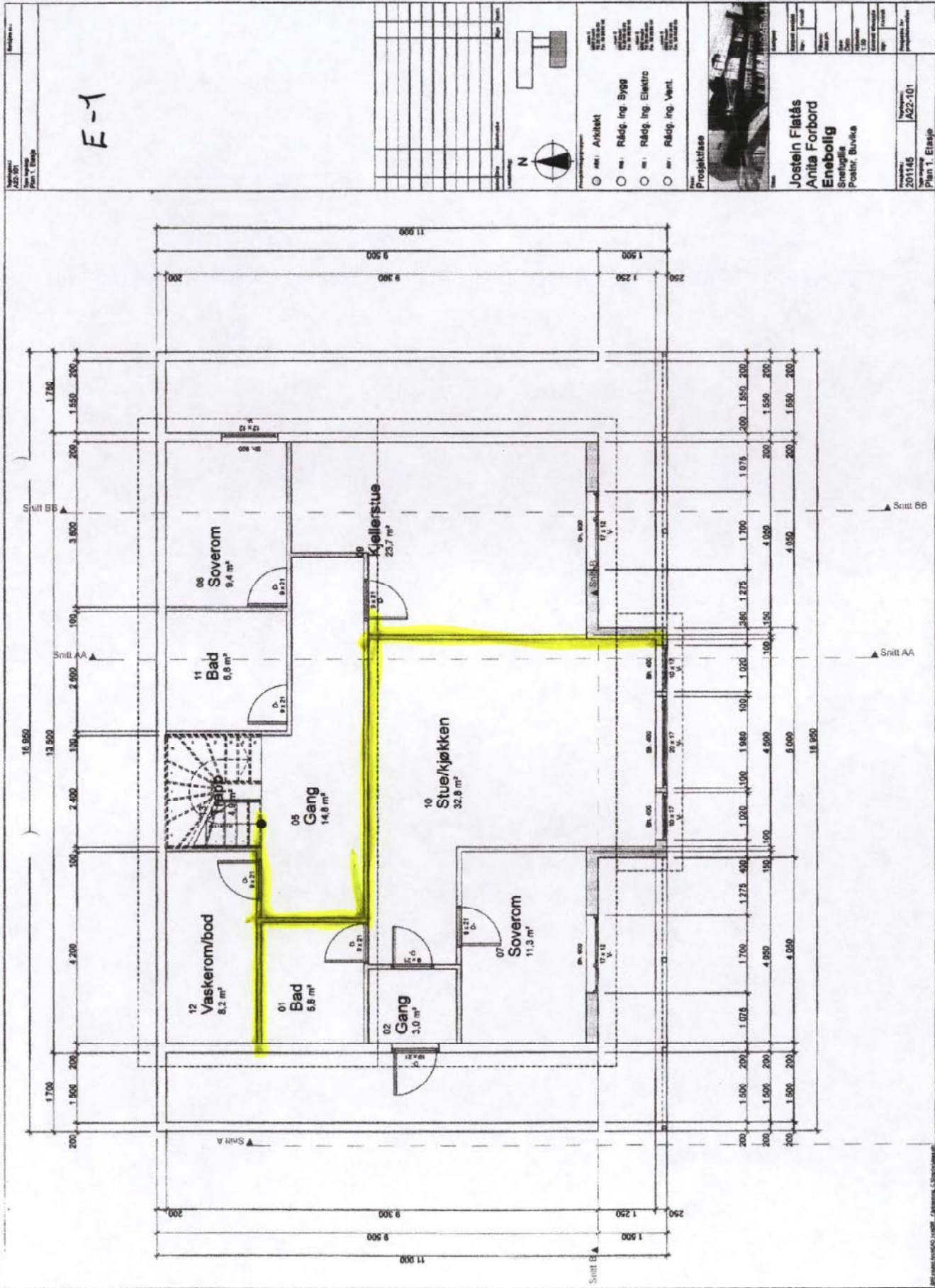
**Note 7 - BANKINNSKudd OG ØREMERKEDE AVSETNINGER**

	2024	2023
<b>Bundne midler og bankinnskudd</b>		
Bankinnskudd	357 642	99 829
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>357 642</b>	<b>99 829</b>

**Note 8 - EGENKAPITAL**

	2024	2023
<b>SUM EGENKAPITAL 01.01</b>	<b>593 379</b>	<b>486 022</b>
Annen egenkapital 01.01	593 379	486 022
Årets resultat	96 098	107 357
<b>Annen egenkapital 31.12</b>	<b>689 477</b>	<b>593 379</b>
<b>SUM EGENKAPITAL 31.12</b>	<b>689 477</b>	<b>593 379</b>

E-1



- Prosjektgruppe:
- ark.: Arkitekt
  - mg.: Rådg. ing. Bygg
  - el.: Rådg. ing. Elektro
  - mv.: Rådg. ing. Vent.



Prosjektfase

Jostein Flatås  
Anita Forbord  
Enebolig  
Sneingilin  
Poststr. 50vika

Prosjekt nr.	201145
Prosjekt navn	A22-101
Prosjekt fase	Plan 1, Etasje

























SKAUN KOMMUNE  
Teknisk kontor

Brødrene Heggvoll AS  
Nordmyrveien 16

7089 HEIMDAL

Vår ref.  
11/2008-10/ANL

Arkivkode  
EA 33/85

Deres ref.

Dato  
07.12.2012

**FERDIGATTEST  
NYBYGG BOLIG OG GARASJE  
EIENDOMMEN HAMMERSLIA 20, GNR. 33 BNR. 85**

Ferdigmelding med anmodning om ferdigattest for hele tiltaket er mottatt 07.11.12.  
Igangsettingstillatelse er gitt 25.11.11.

*Eiendommen: Hammerlia 20, gnr./bnr. 33/85*  
*Gjelder: Nybygg, Hele*  
*Areal: Bebygd areal: 249.0 m<sup>2</sup>, Bruksareal: 310.0 m<sup>2</sup>*  
*Bygningstype: 112,*  
*Bygningsnr.: 300265810*  
*Byggested: Hammerlia 20, 7350 Buvika*  
*Tiltakshaver: Jostein Flatås*

**Gjennomføringsplan:**

Slutført og signert gjennomføringsplan er grunnlag for ferdigattest.

**Vann/avløp:**

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

**Ferdigattest:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 og saksbehandlingsforskriften (SAK10) § 8-1 gis ferdigattest for hele tiltaket.

**Bruk/bruksendring:**

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

Skaun kommune • Teknisk kontor • Rådhuset • 7353 Børse

Telefon: 72 86 72 00  
Telefaks: 72 86 72 01  
Org.nr.: 939 865 942 mva

Internett/E-post:  
www.skaun.kommune.no  
postmottak@skaun.kommune.no

Bankgiro:  
8601 38 05689  
6345 06 16577 skatt

Med hilsen

*Anders Nordgård - Larsen*  
Anders Nordgård-Larsen  
avd.ingeniør

Direkte innvalg: 72867247

Kopi til: Driftskontoret  
Tiltakshaver  
HAMOS

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhets:</b>	Gårdsnr 33, Bruksnr 85	<b>Kommune:</b>	5029 Skaun
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	206 Snøfugl
Veiadresse:	Hammerslia 20, gatenr 1272	<b>Valgkrets:</b>	1 Buvik
	7350 Buvika	<b>Kirkesogn:</b>	9060502 Buvik
Oppdatert:	29.12.2017	<b>Tettsted:</b>	6668 Buvika/Ilhaugen

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	15.02.2011	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	769,6 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5029/33/85	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	06.01.2011	Avgiver	5029/33/81	-769,5
	Matrikkelført:		Berørt	5029/4/163	0,0
			Berørt	5029/4/176	0,0
			Berørt	5029/33/84	0,0
			Mottaker	5029/33/85	769,6

**Bebyggelses arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 2: Enebolig m/hybel/sokkelleil.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hammerslia 20	U0101	Bolig	54,0	Kjøkken	2	1	1
Hammerslia 20	H0101	Bolig	195,0	Kjøkken	5	2	2

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	249,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	249,0	Igangset.till.:	25.11.2011
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	07.12.2012
Oppvarming:		BRA totalt:	249,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	300265810			Antall etasjer:	2

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		125,0		125,0				
H01	1		124,0		124,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	56,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	25.11.2012
Energikilde:		BRA annet:	54,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	54,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Ingen kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Privat innlagt			Antall boliger:	
Bygningsnr:	300339326			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				54,0	54,0				

**Kontaktpersoner:**

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Flatås Jostein	010686

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

### Oversiktskart



#### Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

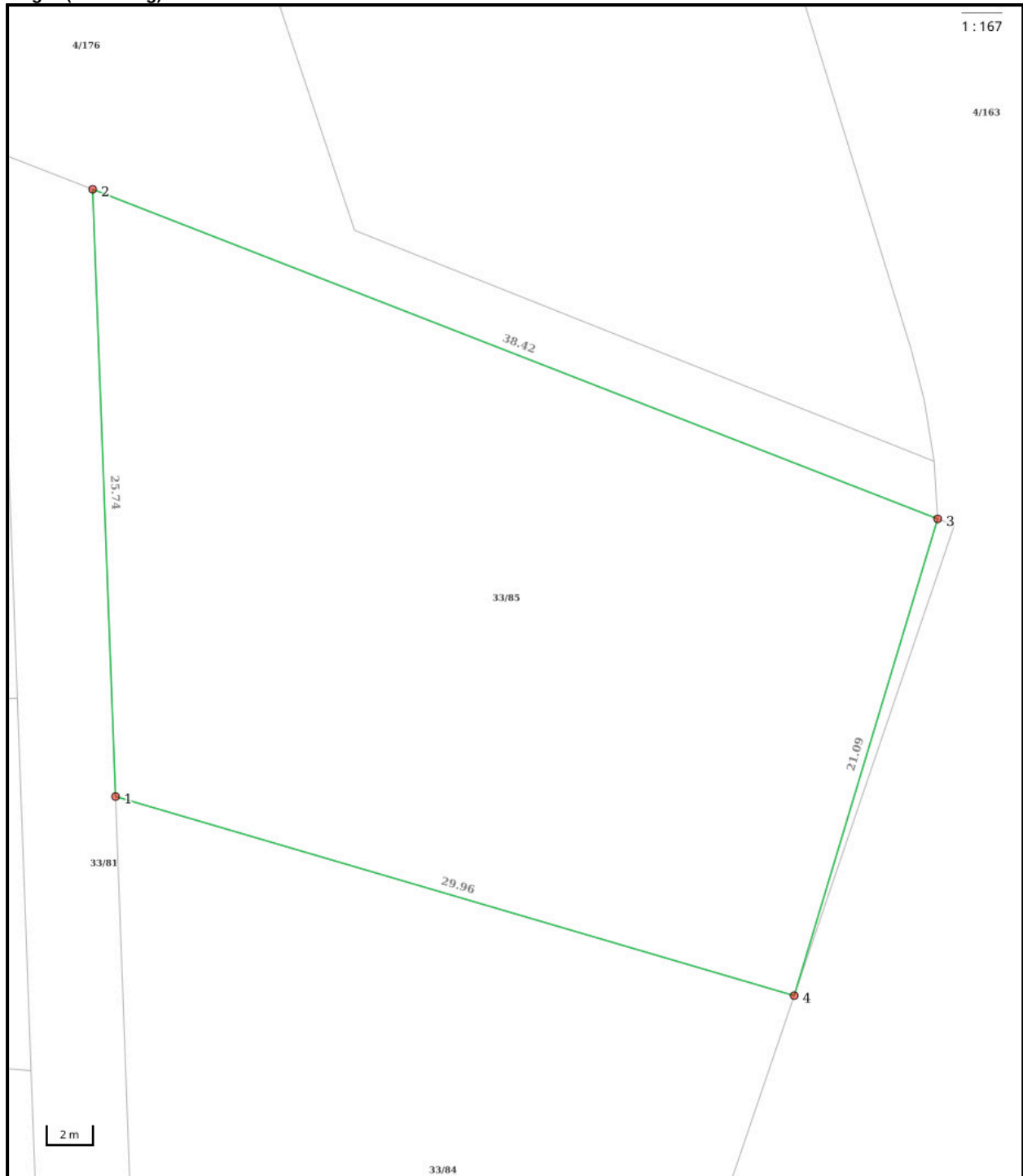
#### Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

#### Symboler

- Bygningspunkt
- ▲ Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig)**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

**Hjelpelinjer**

- Vannkant
- Veikant

- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

**Symboler**

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne  
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

**Areal og koordinater****Areal:** 769,60m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 020 299,17	558 132,71	25,74m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 020 324,69	558 129,34	38,42m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 020 314,14	558 166,28	21,09m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 020 293,46	558 162,12	29,96m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

## 2. Eiendommen

Adresse: Hammerslia 20  
Gr. nr.: 33 Br.nr.: 85 Seksjonsnr.: \_\_\_\_\_ Leilighetsnr.: 101  
Kommune: Skarv

## 3. Leieavtalen gjelder

A: Hus eller leilighet

B: Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig der utleier bor i samme hus

C: Ett beboelsesrom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig



Leietaker har færre rettigheter enn vanlig, bl.a innskrenket oppsigelsesvern.  
Se husleieloven §§ 9-5 tredje ledd, 9-6 annet ledd, første pktm., 9-7 fjerde ledd, 9-8 tredje ledd.

D: Bolig som utleieren selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut som følge av midlertidig fravær på inntil fem år.



Leietaker har færre rettigheter enn vanlig. Se husleieloven § 11-4.

E: Lager/annet lokale

Antall rom: 2 Bad  Kjøkken  Antall boder: \_\_\_\_\_ Antall parkeringsplasser: 1

### Husrommet leies ut:

Møblert  Umøblert  Inventarliste vedlagt

Spesielle forhold - Spesifiser:

## 4. Avtalt husleie



Foruten strøm/oppvarming og/eller vann/avløp er det ikke tillatt å kreve betaling utover avtalt husleie.

Avtalt husleie per måned er kroner: 8500

Leien betales forskuddvis hver måned innen denne datoen: første i hver måned

Leien betales til dette kontonummeret: \_\_\_\_\_

## 4. Avtalt husleie

### Strøm og oppvarming

- A: Inkludert i leien
- B: Betales samtidig i tillegg til leien. Det beregnes et forskudd hver måned. Forskuddene avregnes minst én gang i året, og utleier dokumenterer de faktiske kostnader.

Forskudd per måned er kr: .....

- C: Ikke inkludert i leien.

Leler har egen måler og må tegne eget  
abonnement, fra dato: 01.03.2020

### Vann- og avløpsavgifter

- A: Inkludert i leien
- B: Beregnes etter målt forbruk. Det beregnes et forskudd hver måned som forfaller sammen med leien. Forskuddene avregnes minst én gang i året, og utleier dokumenterer de faktiske utgifter til vann- og avløp.

Forskudd per måned er kr: .....

### TV/Internett

- Kabel-TV er inkludert       Internett er inkludert

## 5. Leieforholdets form og varighet

### A: Tidsubestemt avtale

Leieforholdet løper til det blir sagt opp  
av én av partene, og starter (dato og klokkeslett): 01.03.2020

Oppsigelsesfristen regnes fra den første dagen i den  
påfølgende måneden, og skal være på (antall måneder): 2 mnd

Eller

### B: Tidsbestemt avtale

**!** En tidsbestemt leieavtale kan etter husleieloven ikke være kortere enn 3 år. Hvis avtalen gjelder  
lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleieren bor i samme hus (jf. punkt 3B) kan  
minstetiden være 1 år. Lovens regler om minstetid gjelder ikke for kontrakter som gjelder utleie av bolig som  
utleier selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut ved midlertidig fravær på inntil 5 år (jf. punkt 3D).

Leieforholdet starter (dato og klokkeslett): .....

Leieforholdet opphører uten oppsigelse (dato og klokkeslett): .....

- Kryss her hvis partene har avtalt en gjensidig  
oppsigelsesrett. Fristen regnes fra den første  
dagen i den påfølgende måneden,  
og er på (antall måneder): .....

- Kryss her hvis avtalen ikke kan sies opp av noen  
av partene i den avtalte perioden.

## 5. Leieforholdets form og varighet

### B: Tidsbestemt avtale - Hvis kortere oppsigelsesfrist

**!** Kortere leietid enn lovens minimum 3 og 1 år kan avtales. Begrunnelsen må være skriftlig for å gjelde:

A: Ved leieperiodens opphør skal husrommet brukes som bolig av utleier selv, eller andre som tilhører utleiers husstand.

B: Utleier har annen saklig grunn for tidsavgrensningen.

Spesifiser: .....

## 6. Depositum/garanti

**!** Utleier dekker omkostninger til opprettelse av depositumskonto. Depositum/garanti kan maksimalt være på 6 måneders leie.

**?** Leier betaler inn depositum eller stiller garanti som sikkerhet for skyldig leie, skader på rom/inventar, manglende rengjøring ved utflytting og andre krav i forbindelse med avtalen

### A: Depositum

Depositum på kr: .....

Depositumskonto (kontonummer): .....

Eller

### B: Garanti

Garanti på kr: 25500

Garantierklæring (vedlagt) utstedt av: Nav

## 7. Ordensregler

**!** Leieren må behandle husrommet med tilbørlig aktsomhet og ellers i samsvar med avtalen. Leieren må følge vanlige ordensregler og rimelige påbud fra utleier.

Er dyrehold tillatt?  Nei  Ja Hvis ja, hvilke dyr? .....

Er røyking inne tillatt?  Nei  Ja

Andre forhold - Spesifiser:

.....

## 8. Utkastelse og særlig tvangsgrunnlag

**!** Leieren godtar at utkastelse (tvangsfravikelse) kan kreves hvis leien ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel i henhold til tvangsfullbyrdsesloven § 4-18 er sendt. Varselet kan sendes tidligst på forfallsdagen, jfr. samme lovs § 13-2, 3.ledd (a). Det skal i varselet framgå at utkastning vil bli krevd dersom kravet ikke blir oppfylt, og at utkastning kan unngås dersom leien blir betalt med renter og kostnader før utkastelsen blir gjennomført. Leieren godtar at utkastelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jfr. § 13-2, 3.ledd (b) i tvangsfullbyrdsesloven.





# SITUASJONSKART



Eiendom:

Gnr: 33

Bnr: 85

Fnr: 0

Snr: 0

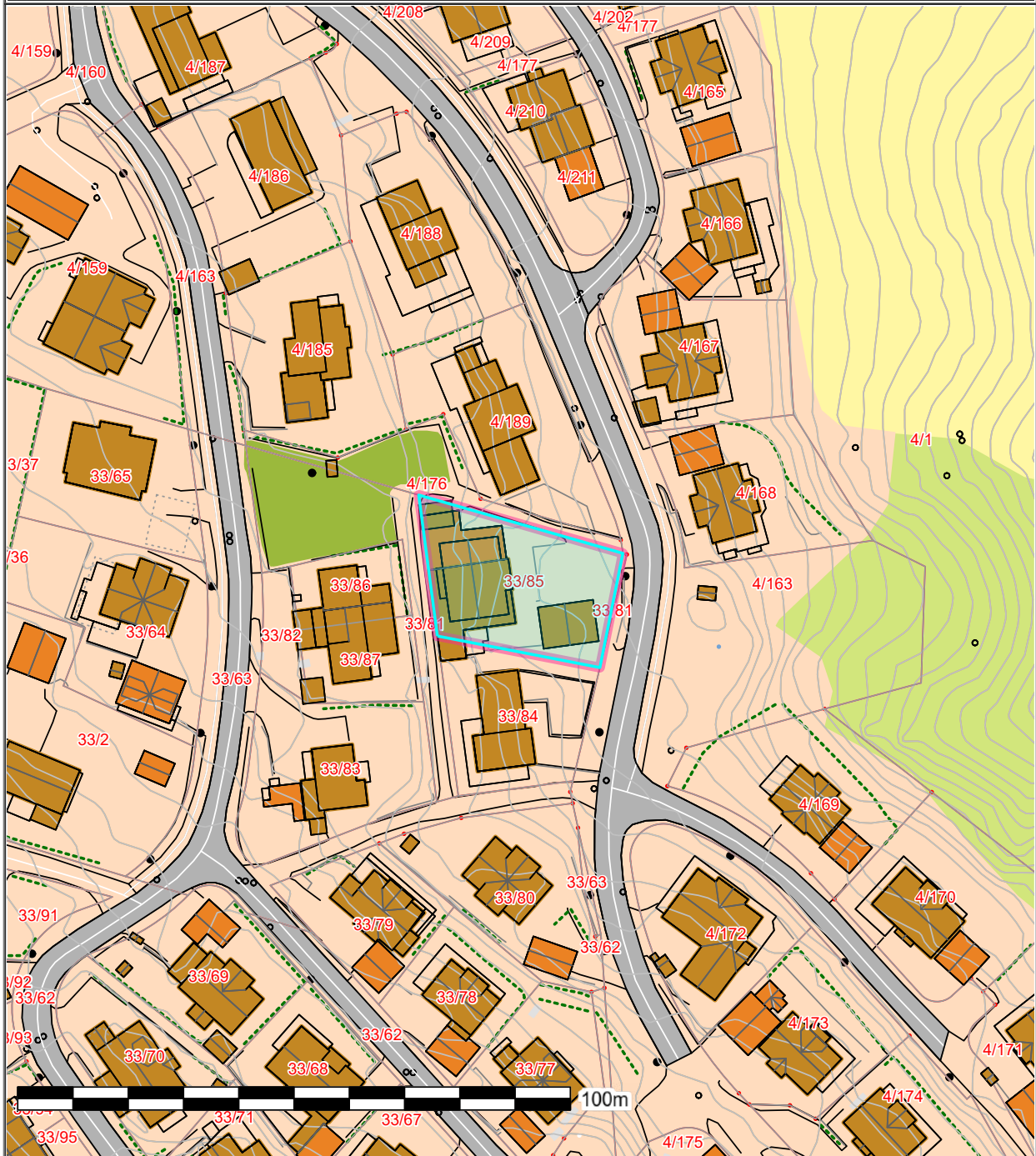
Adresse: Hammerslia 20, 7350 BUVIKA

Hj.haver/Fester: FLATÅS JOSTEIN, Hammerslia 20, 7350 BUVIKA

**SKAUN  
KOMMUNE**

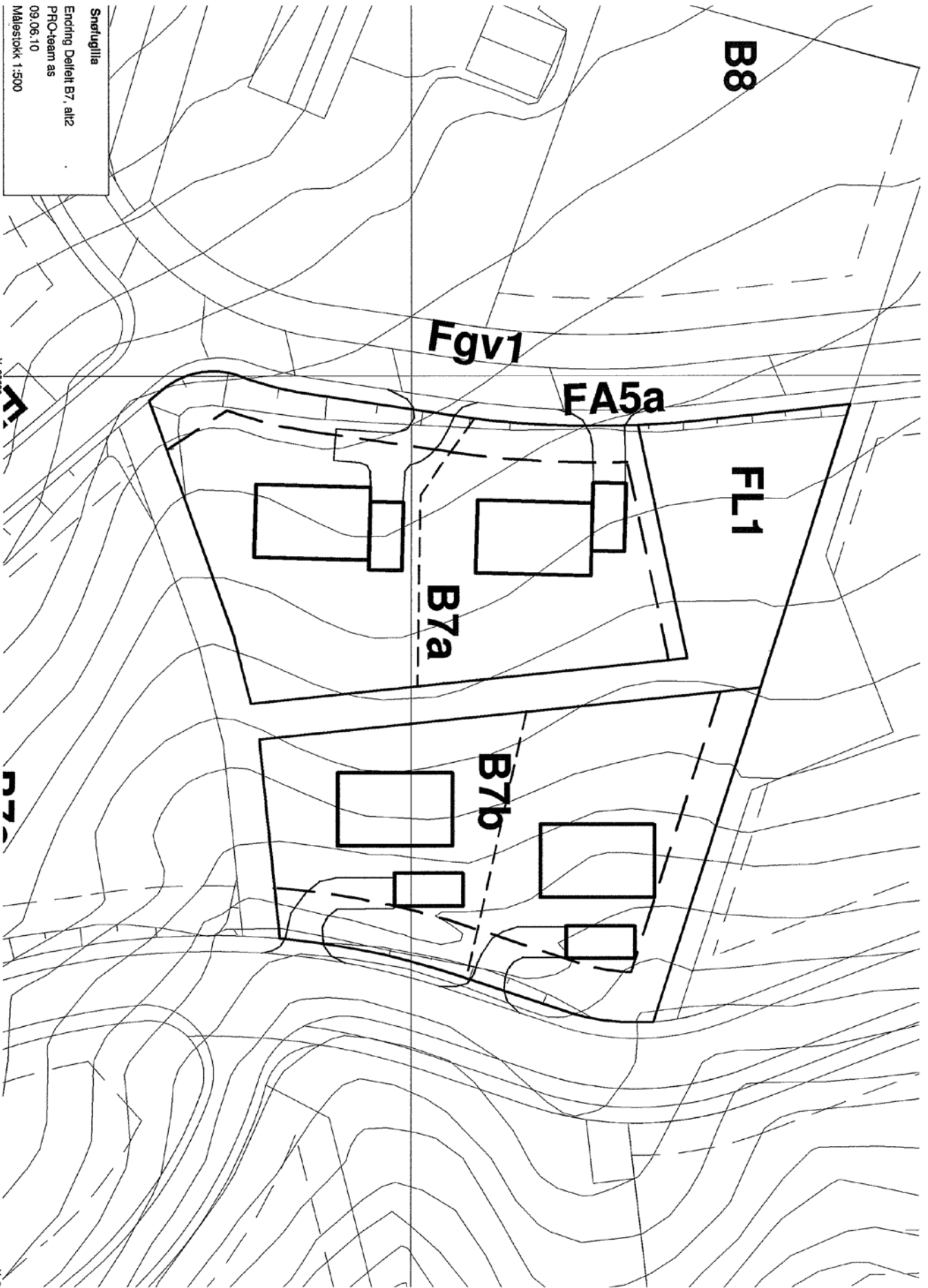
Dato: 19/3-2026 Sign:

Målestokk  
1:1000



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





Snerfugilla  
Ending Delikt B7, alt2  
PRC-team as  
09.06.10  
Målestokk 1:500

Y-2800

N7a

Y-2

## Teknisk kontor

PRO-team as  
v/ Tore Langness  
Nedre Ferstad v. 34  
7023 TRONDHEIM

Vår ref.  
10/1054-2/KBS

Arkivkode  
L12 & 21

Deres ref.

Dato  
13.07.2010

### MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR SNØFUGLLIA, GNR. 3, BNR. 1 OG 2, DELFELT B7A OG B7B

Saken er behandlet som saksnr 112/10 etter delegert myndighet i henhold til kommunelovens § 6 og K-sak8/06 saksnr. K2000:05/974.

#### SAKSDOKUMENTER

1. Søknad om mindre reguleringsendring for Snøfugllia datert 10.06.2010.
2. Forslag til endring av Delfelt B7, kart datert 09.06.2010.
3. Reguleringsplan for Snøfugllia vedtatt i kommunestyret 22.11.2006.
4. Reguleringsbestemmelser for Snøfugllia vedtatt i kommunestyret 22.11.2006.
5. Mindre vesentlig reguleringsendring vedr. gesimshøyde, delegert vedtak 136/07, datert 13.09.2007.

#### SAKSFRAMLEGG

##### Kort om saken

Det søkes om mindre endring av reguleringsplanen for Snøfugllia med bestemmelser for delfelt B7a og B7b vedr. boligtyper.

##### Bakgrunn

Det omsøkte delfeltet B7a og B7b er i gjeldende reguleringsplan avsatt til firemannsboliger og kjedehus. Området ønskes endret til ordinær småhusbebyggelse med mulighet for utleieleiligheter i sokkel. Forslaget viser delfelt B7a oppdelt i to eneboligtomter med avkjørsel fra felles avkjørsel FA5a og delfelt B7b oppdelt i to eneboligtomter med avkjørsel fra felles avkjørsel FA1 i nabofeltet Berghammer 2.

I søknaden presiseres det at: *Alle formålslinjer og byggelinjer er beholdt fra foreliggende plan, og nye bygg er plassert minimum 4 m fra andre eiendomsgrenser/formålsgrenser.* Videre heter det: *Siden planendringen ikke fører til andre endringer i selve plandokumentet enn ny tomtedeling med tilhørende bolighus og da byggestruktur og tomtestørrelse er av samme karakter som i Snøfugllia og denne delen av Berghammer 2 for øvrig, ber vi om at endringene behandles som mindre vesentlig.*

Planendringen fører til følgende forslag til endringer av planbestemmelsene:

---

Skaun kommune • Teknisk kontor • Rådhuset • 7353 Børsa

Telefon: 72 86 72 00  
Telefaks: 72 86 72 01  
Org.nr.:939 865 942 mva

Internett/E-post:  
www.skaun.kommune.no  
postmottak@skaun.kommune.no

Bankgiro:  
4214 07 41528  
6345 06 16577 skatt

**1.1 Boliger, felt B7a og b.**

*I områdene skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.*

**1.1.1. Bebyggelsens karakter.**

*Det skal oppføres frittliggende småhus i områdene. Det tillates en utleieleilighet pr. bolig. Husene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 42 grader.*

**1.1.2. Bebyggelsens høyde.**

*Gesimshøyde skal ikke overstige 3 meter, målt fra topp grunnmur. Mønehøyde skal ikke overstige 7 meter, målt tilsvarende.*

**1.1.3. Bebyggelsens plassering.**

*Bolighusene skal plasseres med møneretning parallelt med terreng. Det tillates mindre ark i takflate for etablering av vinduer.*

**1.1.4. Tomteutnyttelse.**

*Bebygd areal inkl. carport/garasje samt ekstra oppstillingsplass, skal ikke overstige 35% av tomtens nettoareal.*

**1.1.5. Parkering.**

*Parkering skal skje på den enkelte tomt. Hver bolig skal ha biloppstillingsplass til min. 2 biler, hvorav en plass skal kunne være carport/garasje. For eventuell utleieenhet skal det vises ekstra parkeringsplass.*

**Merknader fra sektormyndigheter**

Sektormyndighetenes interesser anses ikke berørt i denne saken, og er derfor ikke hørt.

**VURDERING**

Boligfeltene Snøfugllia og Berghammer består for det meste av eneboliger m/sokkelleiligheter og annen småhusbebyggelse. I tillegg til omsøkt delfelt B7 a og B7b er delfelt B10 og B11 ikke bebygd. B10 er planlagt til tomannsboliger og kjedehus og B11 er planlagt til leilighetsbygg/terrasserte leilighetsbygg.

Boligberedskapen i området endres ikke vesentlig i forhold til at området B10 og B11, som er de områdene med flest boenheter, opprettholdes. Resten av feltet er eneboliger eventuelt med sokkelleiligheter. I forhold til barnehage- og skolekapasitet vil denne endringen sannsynligvis redusere antallet boenheter så fremt ikke alle nye boliger bygges med utleiedel. Planendringen medfører ingen endring av tillatt utnyttelsesgrad.

Kommunen vurderer ut fra ovennevnte at søknaden ikke har konsekvenser for regionale eller nasjonale interesser i forhold til at press på dyrkajorda ikke økes. Det er en klar fordel å få til ny bebyggelse innenfor regulerte områder, noe som normalt vil redusere etterspørselen etter fradeling av enkelttomter innenfor LNF-området. I deler av kommunen hvor tomtene i regulerte felt er store nok har kommunen tillatt tomannsboliger på eneboligtomter. I slike tilfeller er det viktig å se til at alle boenhetene får tilfredsstillende uteoppholdsareal og parkering i henhold til kommunens vedtekter. Dette anser vi å være i tråd med arealplanen som tillater fortetting i etablerte boligområder samtidig som presset på dyrkajorda reduseres.

Med endring til eneboligtomter vil det bli noen færre boenheter enn i opprinnelig plan. De planlagte eneboligtomtene i delfelt B7a og B7B vil få et areal på ca 700-750 m<sup>2</sup> som anses som normal størrelse på tomter i området. Området vil få mindre trafikkbelastning og fremstå som en mer homogen og ensartet bebyggelse i dette området. Lekeplassen FL1 og grøntkorridoren innenfor delfeltet blir opprettholdt som før og adkomst til tomtene blir uendret. Bestemmelsene for Snøfugllia og Berghammer er utarbeidet og samkjørt slik at området fremstår som helhetlig og sammenhengende.

Endringene i planen fører til nødvendige endringer i bestemmelsene, jf. eget avsnitt ovenfor. I forslag til ny bestemmelse § 1.1.2 Bebyggelsens høyde, står det: *Gesimshøyde skal ikke overstige 3 meter, målt fra topp grunnmur.* Denne gesimshøyden er endret til 3, 5 m i en mindre vesentlig reguleringsendring datert 13.09.2007, jf. saksdokument 5, og må endres tilsvarende. I tillegg kan det tilføyes at endelig plassering fastsettes av kommunen, jf. bestemmelsene for felt B7c, B8 og B9.

### **Konklusjon**

Etter drøfting internt i kommunen behandles denne saken administrativt som en kurant sak, da omsøkte endringer av reguleringsplanen for Snøfugllia er såpass små og ikke gir noen negative konsekvenser. Søknaden er ikke en formålsendring. Forslaget til de omsøkte mindre endringene skal sendes ut på høring til berørte naboer i Snøfugllia og Berghammer 2.

### **VEDTAK**

Saken er behandlet etter delegert myndighet i henhold til kommunelovens § 6 og K-sak 8/06 saksnr. K2000:05/974. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-14 godkjennes endring av boligtyper i delfeltet B7a og B7 b som omsøkt med nødvendige endringer i reguleringsbestemmelsene:

#### **1.2 Boliger, felt B7a og b.**

*I områdene skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.*

##### **1.1.6. Bebyggelsens karakter.**

*Det skal oppføres frittliggende småhus i områdene. Det tillates en utleieleilighet pr. bolig. Husene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 42 grader.*

##### **1.1.7. Bebyggelsens høyde.**

*Gesimshøyde skal ikke overstige 3,5 meter, målt fra topp grunnmur. Mønehøyde skal ikke overstige 7 meter, målt tilsvarende.*

##### **1.1.8. Bebyggelsens plassering.**

*Bolighusene skal plasseres med møneretning parallelt med terreng. Det tillates mindre ark i takflate for etablering av vinduer. Endelig plassering fastsettes av kommunen.*

##### **1.1.9. Tomteutnyttelse.**

*Bebyggd areal inkl. carport/garasje samt ekstra oppstillingsplass, skal ikke overstige 35% av tomtens nettoareal.*

##### **1.1.10. Parkering.**

*Parkering skal skje på den enkelte tomt. Hver bolig skal ha biloppstillingsplass til min. 2 biler, hvorav en plass skal kunne være carport/garasje. For eventuell utleieenhet skal det*

*vises ekstra parkeringsplass.*

Endringene vedlegges reguleringsplanen med bestemmelser for Snøfugllia, gnr 3 bnr 1 og 2, vedtatt i kommunestyret 22.11.2006.

**Klage**

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens § 28. En eventuell klage må fremsettes innen 3 uker etter at vedtak er mottatt.

Med hilsen

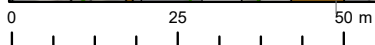
Karen Bersaas Sæther  
avd.ingeniør

Direkte innvalg: 72867245

Kopi til: Plan- og miljøutvalget  
Per Grendstad AS  
Hedalm Anebyhus AS  
Ann Karin Snøfuglli og Stein Bjørnar Røe  
Byggesaksbehandlerne, her  
Berørte naboer

## Eiendomsgrenser

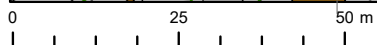
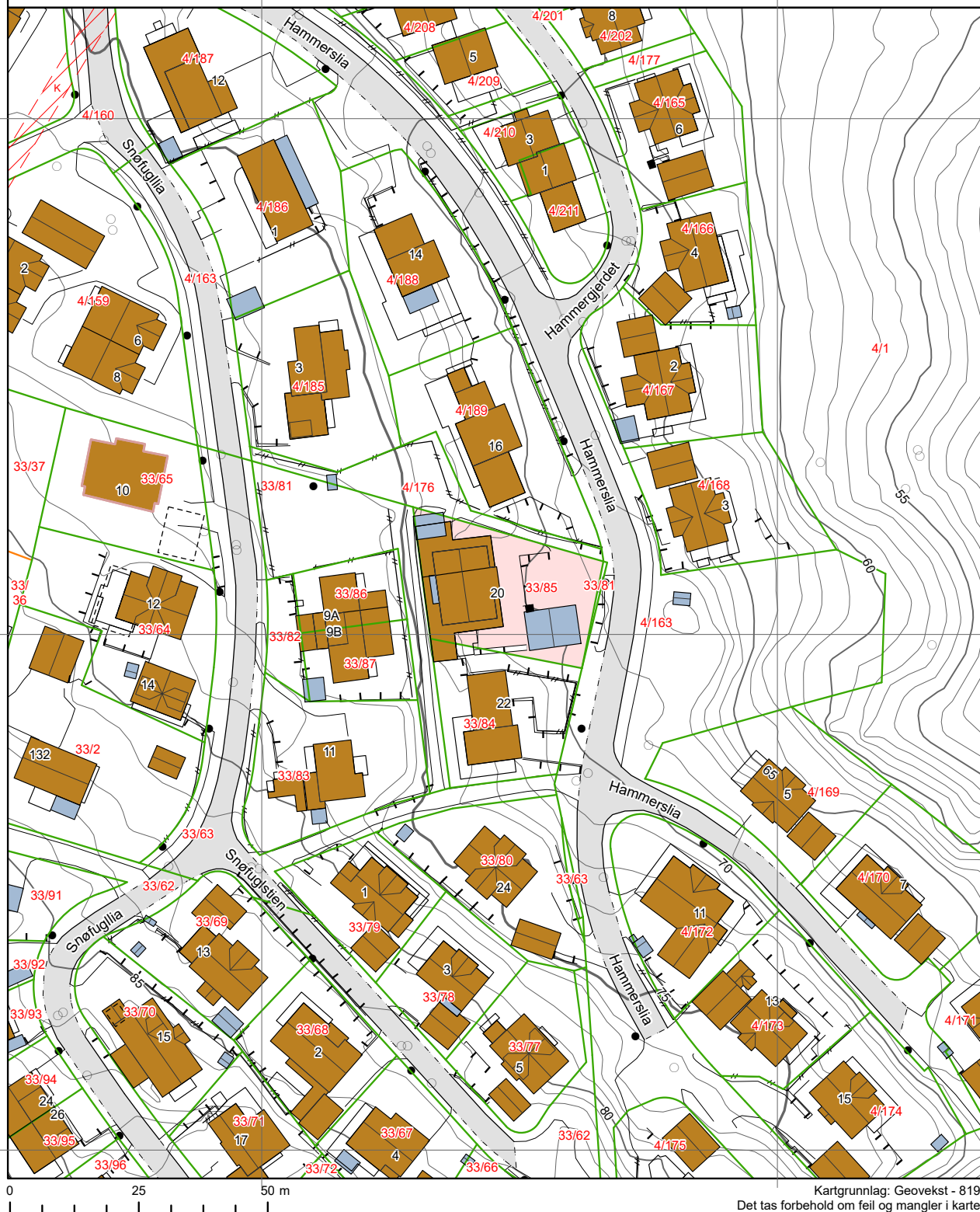
- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelinje
- - - Punktfeste



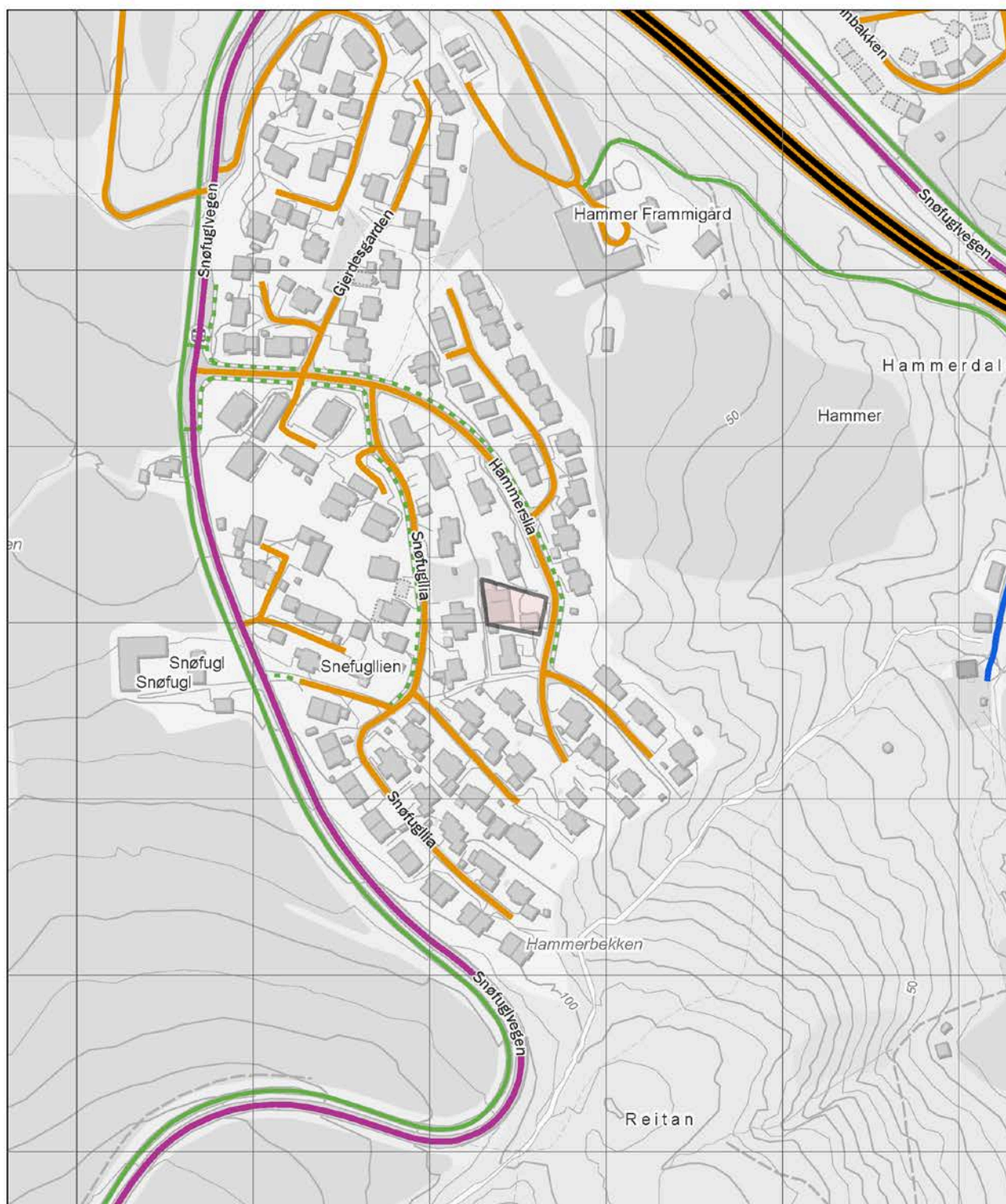
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## 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
- - - Teigdelinje
- - - Punktfeste



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



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Hammerslia 20  
7350 BUVIKA

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Marius Kvalvik

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre