

The image shows a modern, two-story white house with a dark, gabled roof. The house has several windows, some of which are illuminated from within, showing a bright interior. A large wooden terrace extends from the side of the house, featuring outdoor furniture and a covered grill. The sky is a deep blue, suggesting dusk or dawn. The overall aesthetic is clean and contemporary.

aktiv.

Hammergjerdet 7, 7350 BUVIKA

**Moderne enebolig i kjede fra 2017
med stor terrasse | Carport m/
elbillader | Hage | To stuer, to bad
og vaskerom**



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 160 000,-
Omkostn.: Kr 130 350,-
Total ink omk.: Kr 5 290 350,-
Felleskostn.: Kr 896,- pr mnd.
Selger: Stig Sommerschild Sandø

Salgsobjekt: Enebolig i kjede
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2017
BRA-i/BRA Total 155/165 kvm
Tomtstr.: 281 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 4, bnr. 208
Gnr. 4, bnr. 177
Oppdragsnr.: 1710250256

Velkommen til Hammergjerdet 7!

Aktiv Eiendomsmegling v/Marius Kvalvik har gleden av å presentere Hammergjerdet 7 - en moderne enebolig i kjede fra 2017 med god standard og gjennomtenkt planløsning. Boligen går over tre plan og byr på store og lyse oppholdsrom, stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer, to bad, vaskerom og tre soverom. I tillegg finner du en romslig loftstue som gir fleksible bruksmuligheter, samt store uteplasser med både takterrasse og hage. Eiendommen har asfaltert gårdsplass, carport med elbillader og en attraktiv beliggenhet.

Verdt å merke seg:

- Romslig carport med elbillader
- Praktisk vaskerom med innredning
- Varmepumpe
- Ca. 20 min til Trondheim
- Barnevennlig og rolig boområde i blindgate
- Moderne standard fra 2017
- Inngjerdet hage og solrike uteplasser
- Tre soverom, to bad og to stuer, perfekt for barnefamilier



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	44
Egenerklæring	47
Tilstandsrapport	52
Energiattest	74
Vedtekter	75
Regnskap	79
Byggetegninger	85
Ferdigattest	89
Matrikkelkart	91
Situasjonskart	97
Reguleringskart	98
Reguleringsbestemmelser	100
Vegstatuskart	105
Eiendomsgrenser	106
Budskjema	113

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 155 m²

BRA - e: 10 m²

BRA totalt: 165 m²

TBA: 55 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 60 m² - Entré, vaskerom, to soverom og bad.

BRA-e: 10 m² - Utebod.

1. etasje

BRA-i: 60 m² - Stue og kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 35 m² - Loftstue, soverom, bad og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

55 m² - Terrasse.

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 40m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Utebod blir målt/ avrundet til ca. 10 m² og medtatt som BRA-E.

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

281 m²

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig, sjønært og barnevennlig boligfelt, ca 1,6 km fra Buvika sentrum. Området byr på gode solforhold og bak boligen er det jorder, samt skog. E39 går gjennom Buvika og sørger for enklere adkomst til tettstedet og øvrige deler av kommunen.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Fra boligen er det gangavstand til Buvik barneskole og skolebussordning til Skaun ungdomsskole som ligger på Børsa. Videregående skoler som Skjetlein og Melhus ligger ca. ett kvarters kjøretur unna med bil. Det finnes flere barnehager i nærområdet.

Ved barneskolen ligger Skaunhallen vegg-i-vegg, og i hallen avholdes det ulike arrangementer gjennom året - alt fra dansegalla til ølfestival. For øvrig har Buvik IL tilbud innen ski og fotball. Det er kort vei til fotballbane, kunstgressbane og lekeplass, samt Maxgym treningssenter med åpningstider fra 6-23 alle dager.

Fra boligen er det umiddelbar nærhet til gode tur- og rekreasjonsområder. Buvikmarka og skihytta ligger omtrent 3 km unna. Snaue 1 km fra boligen kan du følge den fine strandpromenaden langs fjorden og det er kort vei til lakseelva Vigda. Nydammen (ca. 2,5 km unna) er et populært badevann, mens Djupsjøen har svært gode fiskeforhold. I tillegg må Øysand Camping nevnes.

Offentlig kommunikasjon

I Buvika finner man Extra og Kiwi, samt frisør, interiørbutikk, bensinstasjon, vinmonopol, apotek, kafé og restaurant. Det tar rundt 10 minutter å kjøre til Børsa med legekontor og apotek. Skulle du ønske en shoppingtur tar det ca. 15 min til Melhus, 17 min til City Syd på Tiller, 20 min til Amfi på Orkanger og 25 min til Trondheim sentrum.

Kollektivtilbudet i Buvika består av buss og nærmeste holdeplass er Hammerslia, som ligger ca. 290 meter unna. Buss 310 fra Buvikkrysset E39 og buss 410 fra Havenget har hyppige avganger til og fra Trondheim sentrum i rushtiden.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte: Enebolig i rekke er oppført i to etasjer over sokkel. Grunnmur er oppført i betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepanel. Taket har saltaksform, tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Elbillader montert. Komfyrvakt byttet ut.

Arbeid utført av: RSS Elektro AS.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Easee elbillader i carport.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Opparbeiding av uteområder er gjort med egeninnsats. Skråning, mur og platting på bakside. Grunnarbeid under asfalt gjort med egeninnsats. Asfalt i gårdsplass er lagt av firma.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Markterrasse er bygget selv.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Knepp i laminat på stue/kjøkken ble takstert i 2019. Små utbedringer gjort med egeninnsats.

Innhold

ENTRÉ

Boligen ønsker deg velkommen med en romslig og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk. Her er det plass til både sko og yttertøy, og den praktiske skyvedørgarderoben gir gode oppbevaringsmuligheter og bidrar til en ryddig og funksjonell start på boligen.

STUE

Hjemmets naturlige samlingspunkt er den store og lyse stuen med god plass til både sofagruppe og spise­stue. De store vindusflatene slipper inn rikelig med dagslys og skaper en luftig og behagelig atmosfære. Utformingen gjør rommet enkelt å møblere, og herfra har du direkte adkomst til en flott takterrasse på ca. 39 kvm – perfekt for både avslapping og sosiale sammenkomster i sommerhalvåret.

KJØKKEN

Kjøkkenet er stilrent og moderne med integrerte hvitevarer, rikelig skap­plass og gode arbeidsflater. Den åpne løsningen mot stuen gir en sosial romfølelse og gjør det enkelt å kombinere matlaging og samvær. Ved enden av kjøkkenet kan man plassere barkrakker for en uformell frokostplass eller en hyggelig prat under matlagingen.

SOVEROM

Boligen har totalt tre soverom, alle av god størrelse og med plass til garderobeløsninger. Hovedsoverommet er på ca. 12 kvm og har rom for dobbeltseng samt skyvedørsgardero­be som gir rikelig oppbevaringsplass. Soverommene gir gode muligheter for både barn, gjester og hjemmekontor.

BAD

Det er to bad i boligen, begge med flislagt gulv, moderne innredning og varme i gulvet for økt komfort. Badene er utstyrt med dusjhjørne, toalett og innredning med god oppbevaringsplass. De delikate overflatene og den moderne utførelsen gir rommene et stilrent og tidløst preg.

VASKEROM

Vaskerommet er romslig og svært funksjonelt utstyrt med innredning, skyllekum og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Her finner du også fordelerskap, stoppekran, varmtvannsbereder og ventilasjonsaggregat. Rommets størrelse og praktiske løsning gir gode arbeidsforhold og effektiv kleshåndtering i hverdagen.

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:

TRAPP

Trapp er fra byggeåret og vurderes å fungere som tiltenkt. Det mangler håndløper på veggen.

Anbefalte tiltak: For å lukke avviket må det etableres håndløper.

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.

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 carport med elbillader eller på eiendommens asfalterte gårdsplass.

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 samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

SMARTSYSTEM

Boligen har et moderne smarthussystem som gir mulighet for styring av både belysning og oppvarming via app. Dagens løsning er basert på styresystemet Homey, som gir enkel og fleksibel kontroll av funksjonene direkte fra mobilen.

HUSFORSIKRING

Huset er forsikret i Eika, med polisenr. 5700549.

Energi

Oppvarming

- Elektrisk.
- Varmepumpe.

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 160 000

Kommunale avgifter

Kr 8 874

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Beregnet årsbeløp for kommunale avgifter i 2025 er kr 8 874.

I tillegg betales det eiendomsskatt på kr 10 285 for 2025. Skaun kommune fakturerer kommunale avgifter og eiendomsskatt over fire terminer pr år. Kostnadene er fordelt slik:

- Vann abonnement bolig: kr 2 309
- Vann abonnement bolig: kr 2 125
- Kloakk abonnement bolig: kr 2 714
- Kloakk abonnement bolig: kr 2 497
- Vann variabel del stipulert: kr 1 046
- Kloakk variabel del stipulert: kr 1 320
- Akonto vann: kr 527
- Akonto kloakk: kr 662
- Akonto vann: kr 573
- Akonto kloakk: kr 720
- Innbetalt vann: kr -2 484
- Innbetalt kloakk: kr -3 136
- Eiendomsskatt: kr 10 285

I tillegg betales det et årlig gebyr til Remidt for renovasjon på kr 4 450 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 2025.

Eiendomsskatt

Kr 10 285

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Faktureres sammen med de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 1 466 440

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 865 760

Formuesverdi sekundær år

2023

Årlig velavgift

Kr 10 752

Velforening

Alle husstander i Hammergjerdet og Hammerslia (unntatt Berghammer Borettslag) blir automatisk medlem av Hammerslia Velforening, og får tilgang til alle fellesarealer. Medlemskap er knyttet til eierskap av eiendom i området, og medlemmene må godta vedtekter, formål og betale fastsatt kontingent. Kontingenten fastsettes av årsmøtet og må betales innen fristen - ellers kan inkasso og tilhørende kostnader påløpe. Kontingenten dekker hovedsakelig gatelys, brøyting, elektroniske fellesavtaler og vedlikehold.

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Elektroniske fellesavtaler: kr 479
- Kontingent velforening: kr 417

Velforeningens økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr 96 098
- Egenkapital: Kr 689 477
- Disponible midler: Kr 470 589
- Årets endring i disponible midler: Kr 227 825

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Elektroniske fellesavtaler: kr 479
- Kontingent velforening: kr 417

Felleskostnader pr. mnd

Kr 896

Sameiet

Sameienavn

Hammerslia Velforening

Organisasjonsnummer

821413532

Om sameiet

Hammerslia Velforening (org.nr. 921 441 509) er en partipolitisk uavhengig forening som skal fremme medlemmenes felles interesser i området, bidra til et godt sosialt og fysisk miljø, og ivareta beboernes trivsel og sikkerhet. Styret kan samarbeide med andre foreninger og institusjoner i saker av felles interesse, og foreningen fungerer som hørings- og samarbeidsorgan overfor kommunen og offentlige instanser. Den skal også ivareta natur- og miljøhensyn samt stå for vedlikehold av fellesområder, herunder veier og gatelys.

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 4, bruksnummer 208 i Skaun kommune. Gårdsnummer 4, bruksnummer 177 i Skaun kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen tinglyste heftelser eller rettigheter på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen den 19.05.2017.

Det er avvik mellom byggegodkjente tegninger og dagens bruk av boligen:
Soverommet som er tegnet inn på stuen er fjernet til fordel for en større stue.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.05.2017.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2024-2036, datert 17.12.2024.

Boligen ligger i et område med arealformål boligbebyggelse.

Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan "Reguleringsplan for Berghammer 2, g.nr. 4 br.nr. 1,2 i Buvika, Skaun kommune", datert 21.02.2007.

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.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 160 000 (Prisantydning)

Omkostninger

129 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

130 350 (Omkostninger totalt)

141 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

144 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 290 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 301 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 304 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 130 350

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr 5 990 og visninger kr 2 990 pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

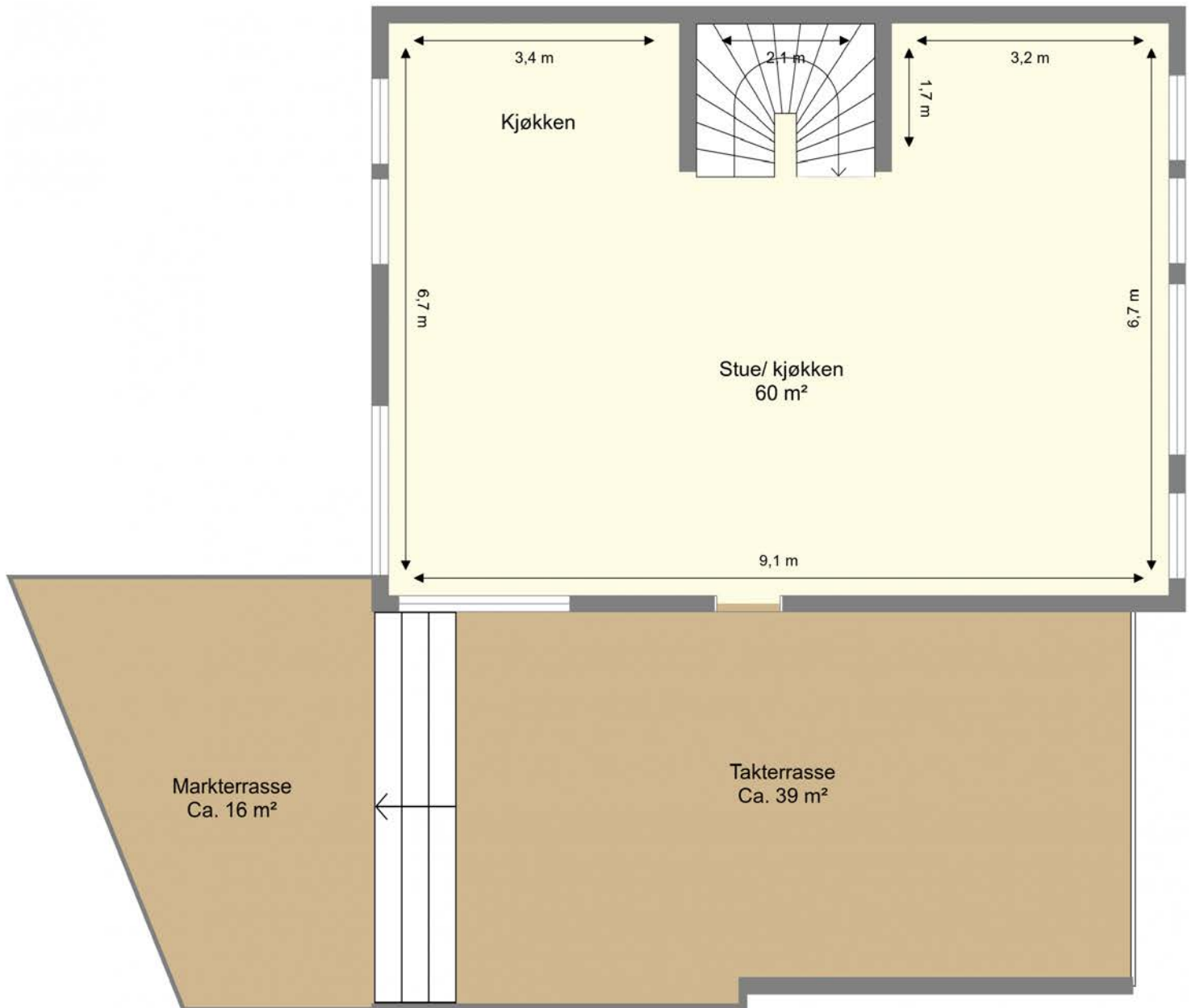
Salgsoppgavedato

02.10.2025



Hammergjerdet 7

1. Etasje















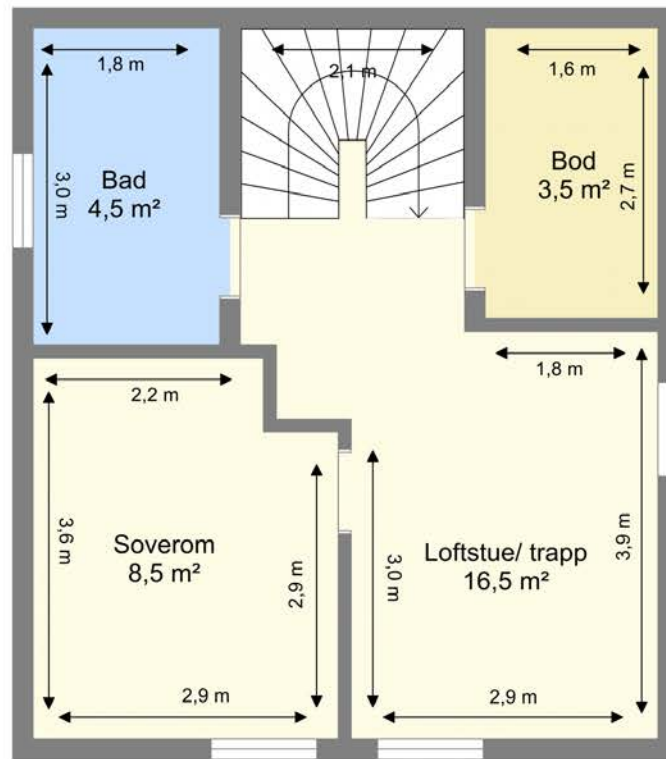






Hammergjerdet 7

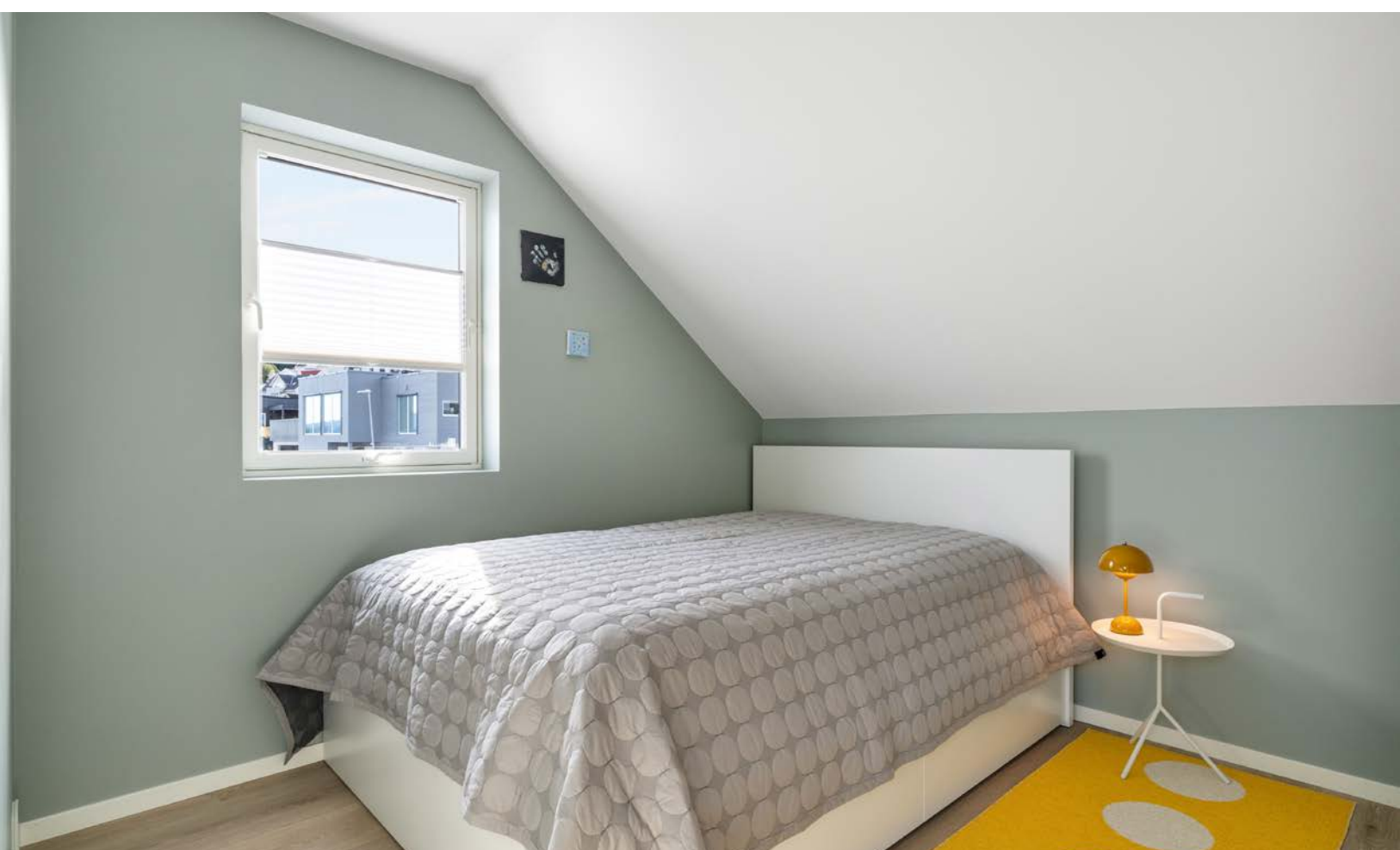
2. Etasje/ loft





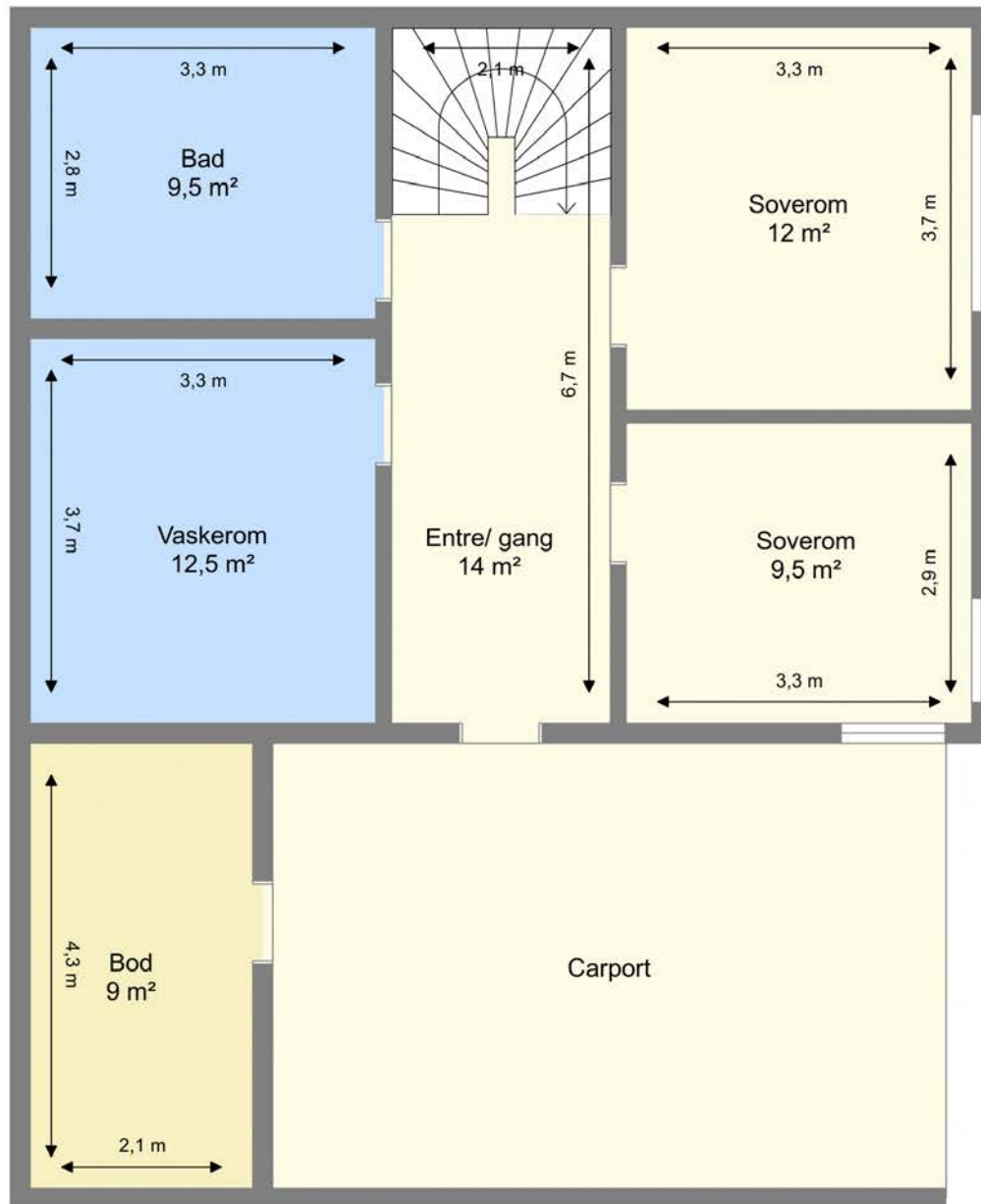








Hamnergjerdet 7 Sokkeletasje

















Vedlegg

Nabolagsprofil

Hammergjerdet 7 - 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 12.7 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	27 min 26.2 km
Trondheim Værnes	46 min

Skoler

Buvik skole (1-7 kl.) 429 elever, 26 klasser	4 min 2.1 km
Skaun ungdomsskole (8-10 kl.) 407 elever, 33 klasser	8 min 7.9 km
Skjetlein videregående skole 270 elever, 25 klasser	13 min 11.3 km
Melhus videregående skole 560 elever	13 min 11.6 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Buvika	16 min
Extra Buvika	17 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Naboskapet

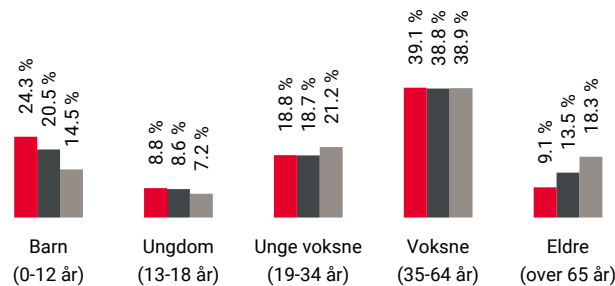
Godt vennskap 78/100



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) 96 barn	12 min 1.1 km
Hammerdalen barnehage (1-5 år) 141 barn	13 min 1.2 km
Børsa barnehage (1-5 år) 105 barn	9 min 8.2 km

Dagligvare

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



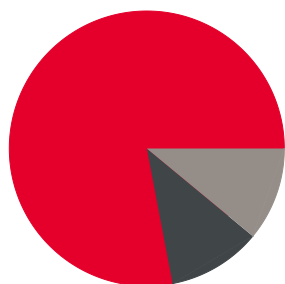
Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

⚽ Ilhaugen- Myrabanen	22 min	🚶
Ballspill	1.8 km	
⚽ Skaunhallen	21 min	🚶
Aktivitetshall	1.9 km	
🚴 Max-gym Buvika	17 min	🚶
🚴 Fitnesspoint Børse	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

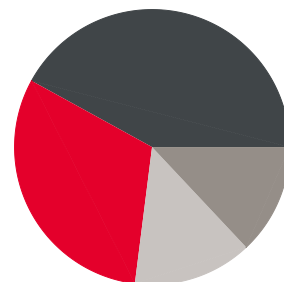
13 min 🚗



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



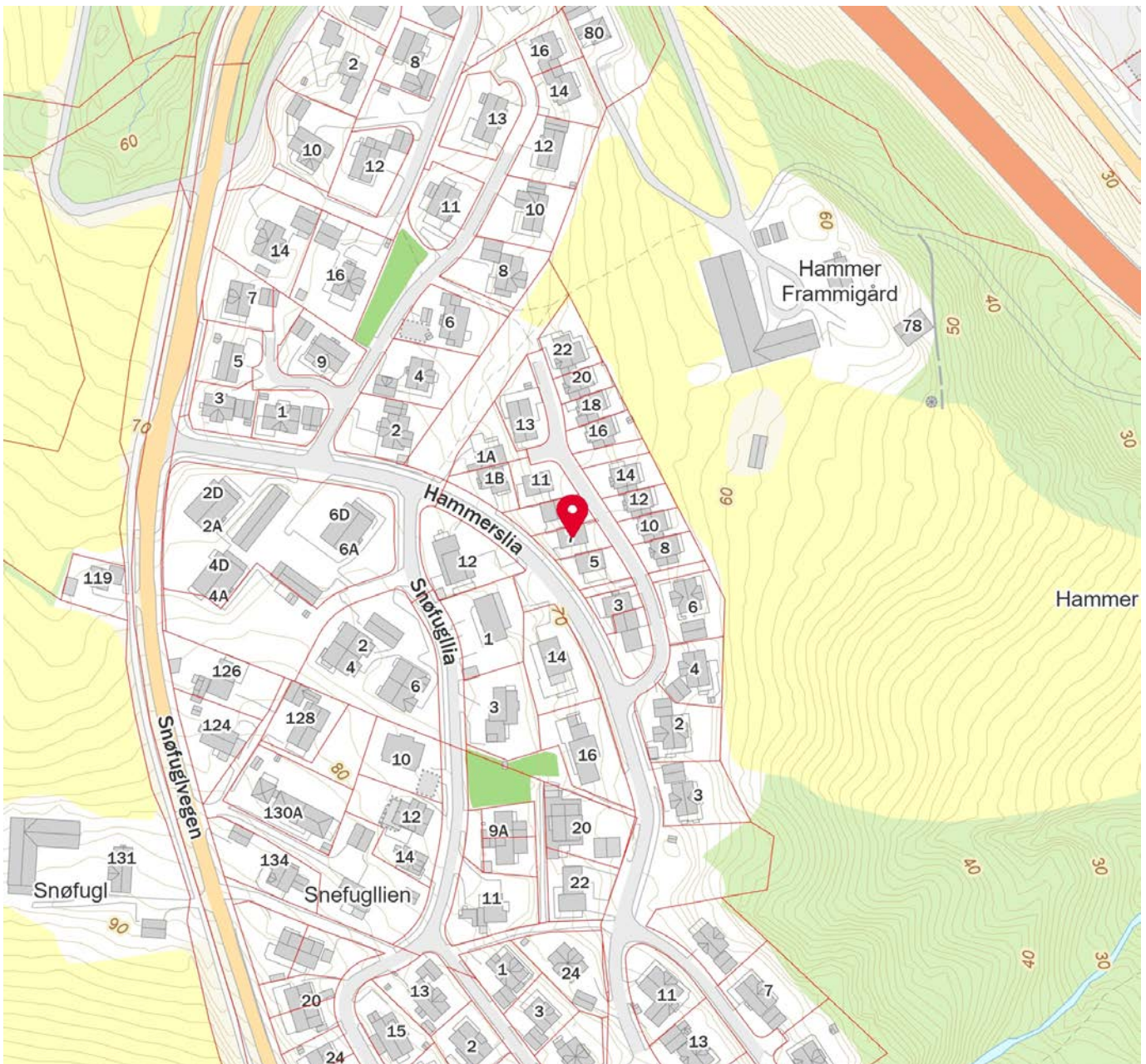
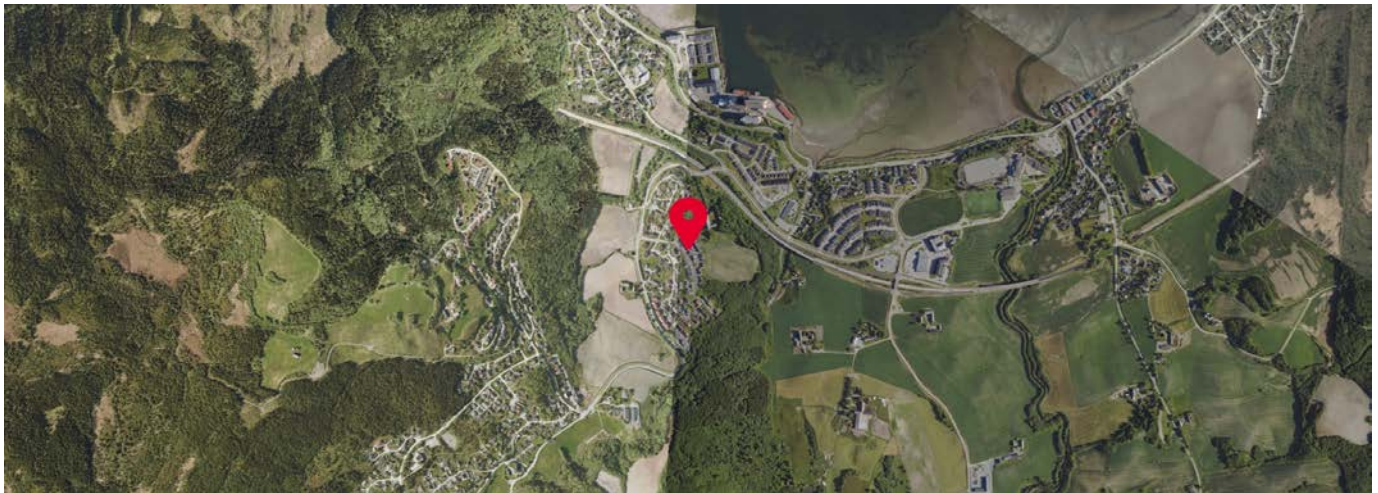
0%

43%

Snøfugl/Ilhaugen
Buvika/Ilhaugen
Norge

Sivilstand

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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250256	

Selger 1 navn
Stig Sommerschild Sandø

Gateadresse	
Hammergjerdet 7	

Poststed	Postnr
BUVIKA	7350

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1710250256

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Elbillader montert. Komfyrvakt byttet ut.

Arbeid utført av

RSS Elektro AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Easee elbillader i carport.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Opparbeiding av uteområder er gjort med egeninnsats. Skråning, mur og platting på bakside. Grunnarbeid under asfalt gjort med egeninnsats. Asfalt i gårdsplass er lagt av firma.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Markterrasse er bygget selv.

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

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Knepp i laminat på stue/kjøkken ble takstert i 2019. Små utbedringer gjort med egeninnsats.
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1710250256

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710250256

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stig SAndø	c38c0ab6c5f58d270f2a5 b84c49b31e1876549a7	30.09.2025 08:58:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250256

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Hammergjerdet 7 7350 BUVIKA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig i rekke

Byggeår: 2017

BRA: 165 m²

BRA-i: 155 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

30

TG-2

1

TG-3

0

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/35251>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Trapp

Oppsummering

Trapp er fra byggeåret og vurderes å fungere som tiltenkt. Det mangler håndløper på veggen.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må det etableres håndløper.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Bad, sokkel

Oppsummering av fukt

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.9.2025

Rapportdato
9.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **SANDØ STIG SOMMERSCHILD**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Rune Normannseth**

Telefon: **47380371**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag**

Epost: **rune@tft.no**

Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Om bygningssakkyndig:

Takstmann/ Tømrermester

Informasjon om boligen

Adresse: **Hammergjerdet 7, 7350 Buvika**

Kommunenr: **5029**

Gårdsnr: **4**

Bruksnr: **208**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **2017**

Boligtype: **Enebolig i rekke**

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Enebolig i rekke er oppført i to etasjer over sokkel. Grunnmur er oppført i betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepanel. Taket har saltaksform, tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sokkeletasje	70	60	10	0	0
1. Etasje	60	60	0	0	55
2. Etasje/ loft	35	35	0	0	0
Totalt m²	165	155	10	0	55

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. Etasje/ loft	40	35	5
Totalt m²	40	35	5

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Sokkeletasje	70	60	10	Entre, vaskerom, 2 soverom, bad.	Bod.
1. Etasje	60	60	0	Stue, kjøkken.	
2. Etasje/ loft	35	31	4	Loftstue, soverom, bad.	Bod.
Totalt m²	165	151	14		

Kommentar til arealberegning

Utebod blir målt/ avrundet til ca. 10 m² og medtatt som BRA-E.

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-1
Det ble ikke observert eller opplyst om fuktproblematikk.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Det gjøres oppmerksom på at grunnmuren er innvendig utlektet. Det er ikke mulig å kontrollere grunnmurens innvendige side for sprekker eller skader i disse områdene. På synlige flater ble det ikke observert riss eller sprekker som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.	

6.3 Støttemur

Beskrivelse
Støttemur oppført i betongblokker.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-1

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-1
Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med bruk av hulltaking og fuktindikator. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader. Boligen har balansert ventilasjon og ventil på bod.	

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse, Terrasse
Takterrasse med utgang fra stue som ligger til over carport/ bod. Markterrasse på baksiden av bygget.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Markterrasse opplyses oppført i 2018.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart

Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at slike balkonger / terrasser over boligrom erfaringsmessig er å betrakte som en risikokonstruksjon hvor det er relativt små marginer for at skader oppstår som følge av kondens og eventuelle lekkasjer. Det gjøres også oppmerksom på at markterrasse er lagt direkte på bakken og bevegelser grunnet tele/ årstidsvariasjoner må påregnes.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
TG-1	
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1
Utvendig fasader fremstår uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Takkkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med ukjent oppbygging. Forsvarlig kontroll med tanke på oppbygging lar seg ikke gjøre uten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Det forutsettes at takkonstruksjonen er riktig oppbygd med tanke på utførelse og materialvalg. En tenker da spesielt på dampsperre i himling og ventilering av takkonstruksjonen. Det blir registrert luftespalter ved raft slik at ventileringer av takkonstruksjonen synes å være ivaretatt.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
Takkkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Ved en visuell kontroll av taket på loft og utvendig ble det ikke registrert symptom på svekkelser.	

6.11 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Undersøkelsen viser ingen tegn på skader eller aktive lekkasjer på befaringsdagen. Det gjøres likebel oppmerksom på riss i en takstein.	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Stedvis knirk.	

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.	

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	
Innredningen fra byggeåret fremstår uten skader.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekket fungerte etter en enkel test.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei

Ferdigattest er datert 19.05.2017.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

6.17 Trapp**Beskrivelse**

Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk? Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm? Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm? Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? Nei

Mangler håndløper i trappeløp? Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av trapp**TG-2**

Trapp er fra byggeåret og vurderes å fungere som tiltenkt. Det mangler håndløper på veggen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket må det etableres håndløper.

6.18 Avløpsrør

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

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger**TG-1**

Anlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Stoppekran er plassert og fungerte som tiltenkt.

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Nei

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler tilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-0**

Dokumentasjon fra utførende elektriker er framlagt.

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.

6.21 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Varmepumpe fra 2017 er plassert på stue og er av typen luft-luft.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Når var siste service på anlegget?	
Kun rengjøring.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Det opplyses at anlegget fungerer som tiltenkt. Varmepumpe er ikke videre vurdert/funksjonstestet. Forventet levetid på en varmpumpe er ca. 12 - 15 år. Dette til orientering.	

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2017	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vifte ble skiftet på garantien rundt 2022 og kulelager i 2024.	
Når var siste service på anlegget?	
Årlig filterskifte.	

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen. Ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på ca 25 år. Det anbefales minimum ett filterskifte pr år.	

6.24 Våtrom: Bad, sokkel

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
TG-1	
Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	
TG-1	
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

Ventilasjon

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	
TG-IU	
På grunn av bygningsmessige hindringer(yttervegg/ nabo) er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

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

6.25 Våtrom: Bad, 2. etasje/ loft

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilerings

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

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

6.26 Øvrig: Vaskerom

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeåret og har flis på gulv og våtromsplater på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, innredning med skyllekum, rørfordelingsskap, stoppekran, vannmåler, bereder, ventilasjonsaggregat og mekanisk avtrekk. Sluket er et plastsluk og det måles tilfredsstillende fall mot sluk fra dør.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Det blir ikke registrert symptomer på skader eller synlige tilstandssvekkelser

6.27 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

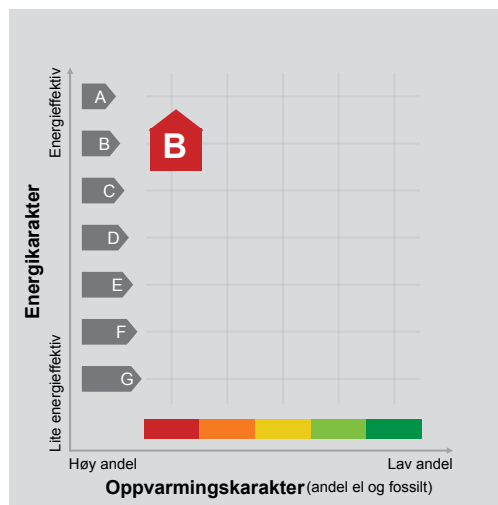
Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Hammergjerdet 7
Postnummer	7350
Sted	BUVIKA
Kommunenavn	Skaun
Gårdsnummer	4
Bruksnummer	208
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300448798
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-164652
Dato	05.09.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

VEDTEKTER 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 ~~LEDER~~^{SEPP} 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. Blir 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
Driftsinntekter					
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
Sum driftsinntekter		468 096	463 093	627 257	367 184
Driftskostnader					
Personalkostnader		0	0	-12 820	-2 820
Styrehonorar		0	-20 000	-20 000	-20 000
Avskrivninger		-11 520	0	0	0
Forretningsfjrrerhonorar		-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
Vaktmester tjenester		-60 306	-107 190	0	0
Ljpende 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
Sum driftskostnader		-384 817	-366 340	-382 074	-329 538
DRIFTSRESULTAT		83 279	96 754	245 183	37 646
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		12 819	10 675	2 500	2 500
Finanskostnader		0	-72	0	0
Netto finansposter		12 819	10 604	2 500	2 500
Resultat frjr skattekostnad		96 098	107 357	247 683	40 146
OrdinNrt resultat etter skatt		96 098	107 357	247 683	40 146
i RSRESULTAT	4, 8	96 098	107 357	247 683	40 146
Disponering av totalresultat:		96 098	107 357	247 683	40 146
Overfjrt til annen egenkapital		96 098	107 357	0	0

Hammerslia Velforening - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Andre anleggsmidler	5	218 888	350 616
Sum anleggsmidler		218 888	350 616
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
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
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	7	357 642	99 829
Sum omløpsmidler		455 749	251 558
SUM EIENDELER		674 637	602 174

Hammerslia Velforening - Balanse 2024

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

Sted: _____, dato: _____

Maren d'ym Wiggen
Leder

Camilla Leraand
Styremedlem

Jens Eliassen
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Klare Finans forskutterer hver måned budsjettete felleskostnader til velforeningen.

Note 1 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Honorar regnskapstjenester	233	0
Fakturerte tjenester	12 462	0
Sum eksterne honorarer	12 695	0

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
Sum vedlikehold	16 499	398

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
Sum andre driftsutgifter	14 277	38 706

Note 4 - DISPONIBLE MIDLER

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

Note 5 - ANLEGGSMIDLER

	Lekeplasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
i rets tilgang :	230 409
i rets 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
i rets 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 - UTEST; ENDE FORDRINGER

Utest; ende 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 ðREMERKEDE AVSETNINGER

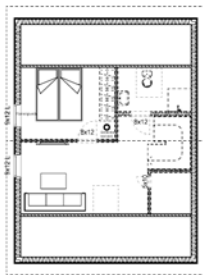
	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	357 642	99 829
Sum bankinnskudd	357 642	99 829

Note 8 - EGENKAPITAL

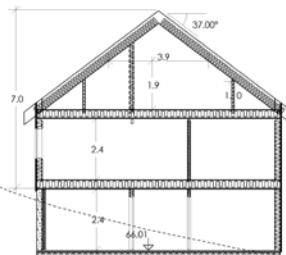
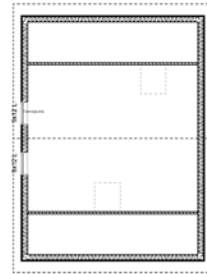
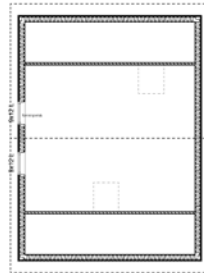
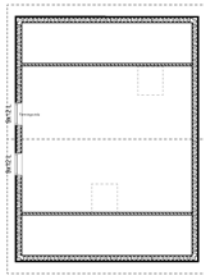
	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	593 379	486 022
Annen egenkapital 01.01	593 379	486 022
; rets resultat	96 098	107 357
Annen egenkapital 31.12	689 477	593 379
SUM EGENKAPITAL 31.12	689 477	593 379



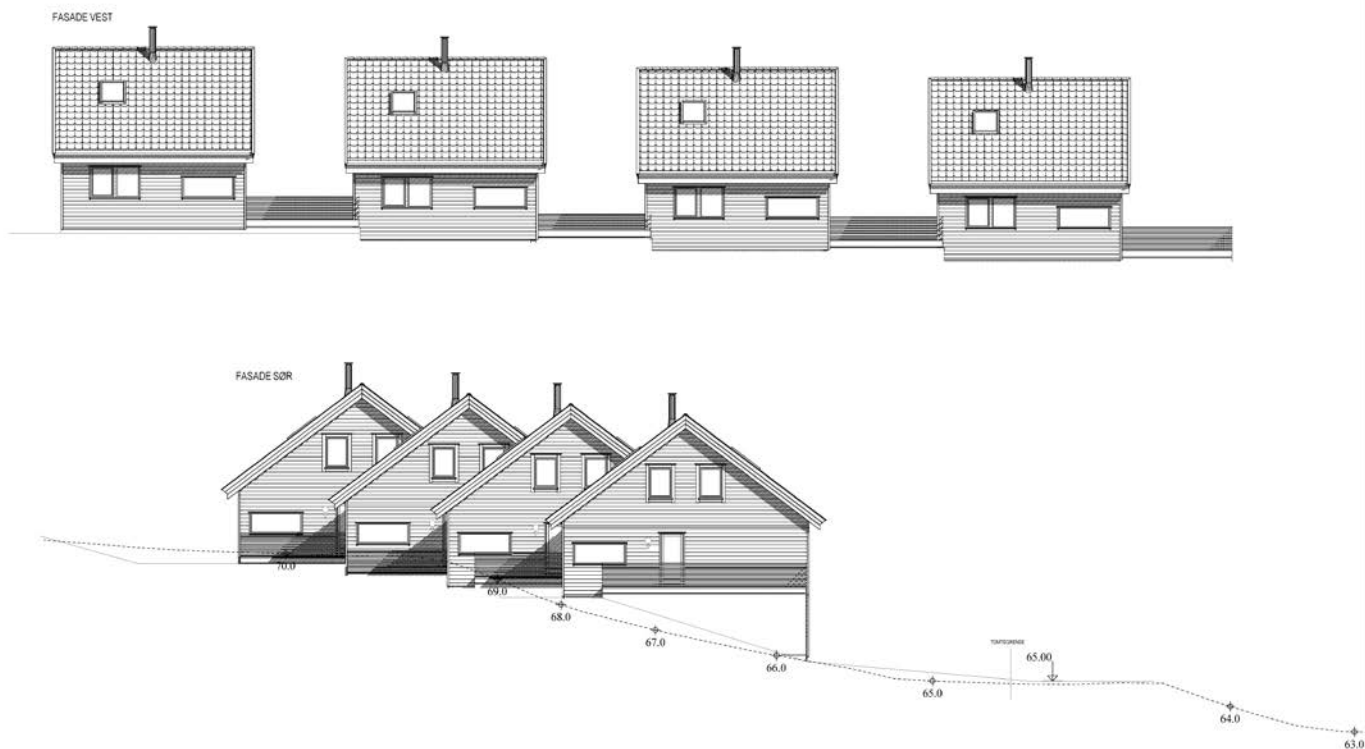
LOFT LEVERES UINNREDET



Bv12/Bv13



DATE	17.06.2014
PROJECT	1:100 PÅ A2
DESIGNER	BERCHAMMER TRS C1-C4
CLIENT	LOFT OG SMITT
SCALE	1002



	DATE
17.04.2014	
1:100 (A2)	
BENCHAMMER HUS C1-C4	
1004	
FASADE SØR OG VEST	
1004	

Byggmester Sveinung Gjønnas AS
Hynnestien 7

7300 ORKANGER

FERDIGATTEST -KJEDEHUS- HAMMERGJERDET 5 EIENDOMMEN GNR/BNR 4/209 (FRADELT FRA GNR/BNR 4/177)

Søknad om ferdigattest for deler av tiltaket er mottatt 05.05.2017. Tillatelse til tiltak er gitt 17.07.2014. Endring av ansvarsretter og tiltakshaver for deler av tiltaket, gnr/bnr 4/206, 4/207, 4/208, 4/209, 4/210 og 4/211 er godkjent 03.05.2016. Endring av ansvarsretter og tiltakshaver for deler av tiltaket, eiendommene gnr/bnr 4/206, 4/207, 4/208, 4/209, er godkjent 20.01.2017.

<i>Eiendommen:</i>	<i>gnr/ bnr 4/ 209 (fradelt fra gnr/ bnr 4/ 177)</i>
<i>Gjelder:</i>	<i>del av tiltaket (16 boenheter)</i>
<i>Bygningstype:</i>	<i>kjedehus</i>
<i>Bygningsnr.:</i>	<i>300448799</i>
<i>Byggested:</i>	<i>Hammergjerdet 5, Buvika</i>
<i>Tiltakshaver:</i>	<i>Byggmester Sveinung Gjønnas AS</i>
<i>Ansvarlig søker:</i>	<i>Byggmester Sveinung Gjønnas AS</i>

Grunnlag:

Sluttført og signert gjennomføringsplan datert 05.05.2017 er grunnlag for ferdigattest.

Avfallsplan

Avfallsrapport fra Retura for Hammergjerdet 5,7,9 og 11 er levert.

Vann/avløp/skorstein:

Tilkobling til kommunalt vann-/avløpsnett er godkjent av Skaun kommune.
Tiltaket har 1 pipe/skorstein.

Ferdigattest:

I medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 og saksbehandlingsforskriften (SAK10) § 8-1 gis ferdigattest for bolig i kjede på eiendommen gnr/bnr 4/209.

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

Bruk/bruksendring:

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

Med hilsen
Teknisk kontor

Ingebjørg Stavheim
avd.ingeniør

Direkte innvalg: 72867247

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi til: HAMOS Forvaltning IKS
 Driftskontoret
 Feier

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 4, Bruksnr 208	Kommune:	5029 Skaun
Adresse:		Grunnkrets:	206 Snøfugl
Veiadresse:	Hammergjerdet 7, gatenr 1277	Valgkrets:	1 Buvik
	7350 Buvika	Kirkesogn:	9060502 Buvik
Oppdatert:	29.12.2017	Tettsted:	6668 Buvika/Ilhaugen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	31.03.2015	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	281,0 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

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 verner / 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	5029/4/208	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Oppmålingsforretning	Forretning:	26.03.2015	Avgiver	5029/4/177	-298,7
	Matrikkelført:	27.03.2015	Berørt	5029/4/163	0,0
			Berørt	5029/4/208	0,0
			Mottaker	5029/4/209	298,5
Oppmålingsforretning	Forretning:	26.03.2015	Avgiver	5029/4/177	-280,9
	Matrikkelført:	27.03.2015	Berørt	5029/4/163	0,0
			Berørt	5029/4/207	0,0
			Mottaker	5029/4/208	281,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Kjede/atriumhus****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hammergjerdet 7	Bolig	163,7	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	104,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	163,7	Igangset.till.:	17.07.2014
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	19.05.2017
Oppvarming:		BRA totalt:	163,7	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300448798			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			68,8		68,8				
H01	1		60,9		60,9				
H02			34,0		34,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

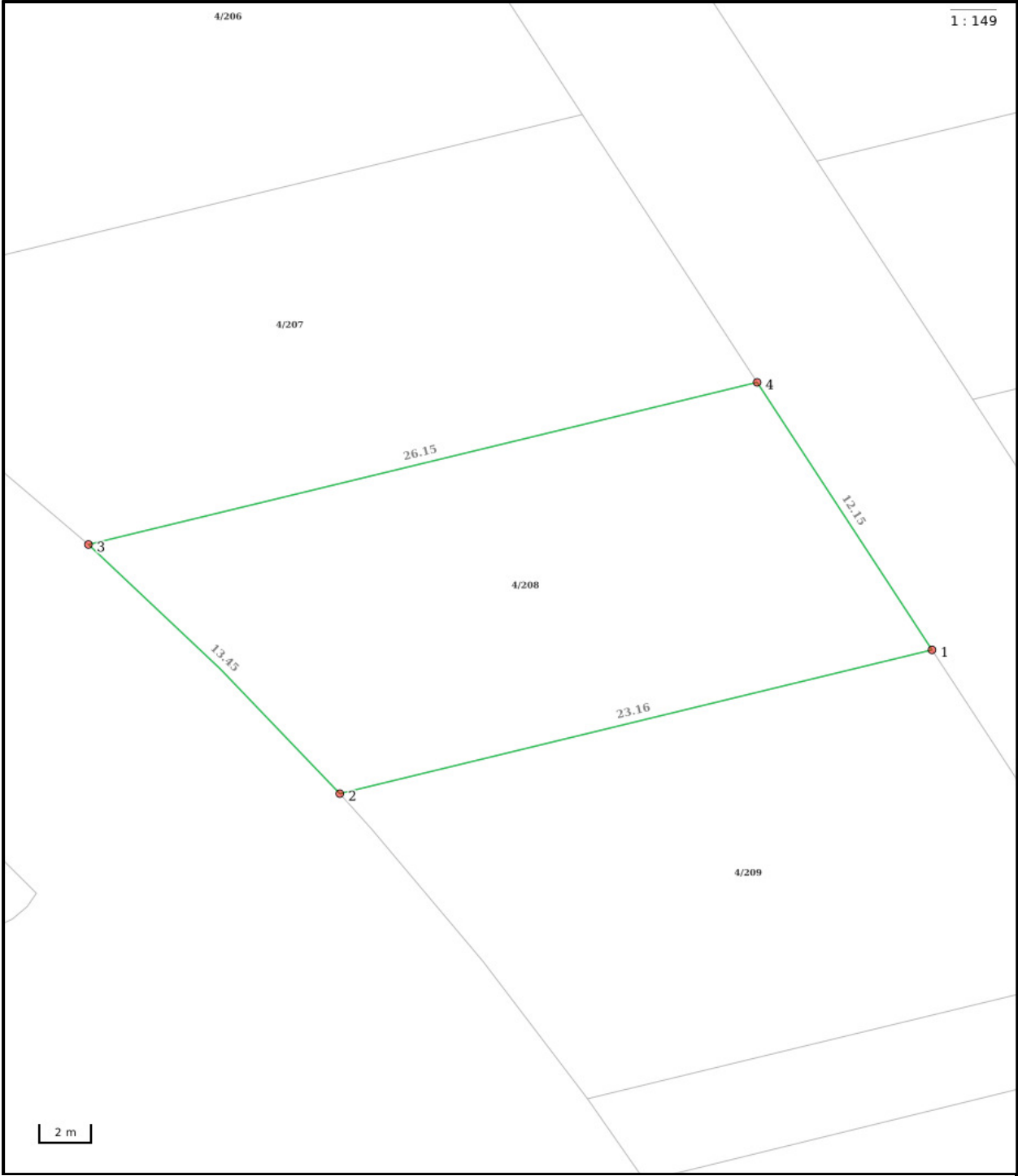
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se 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

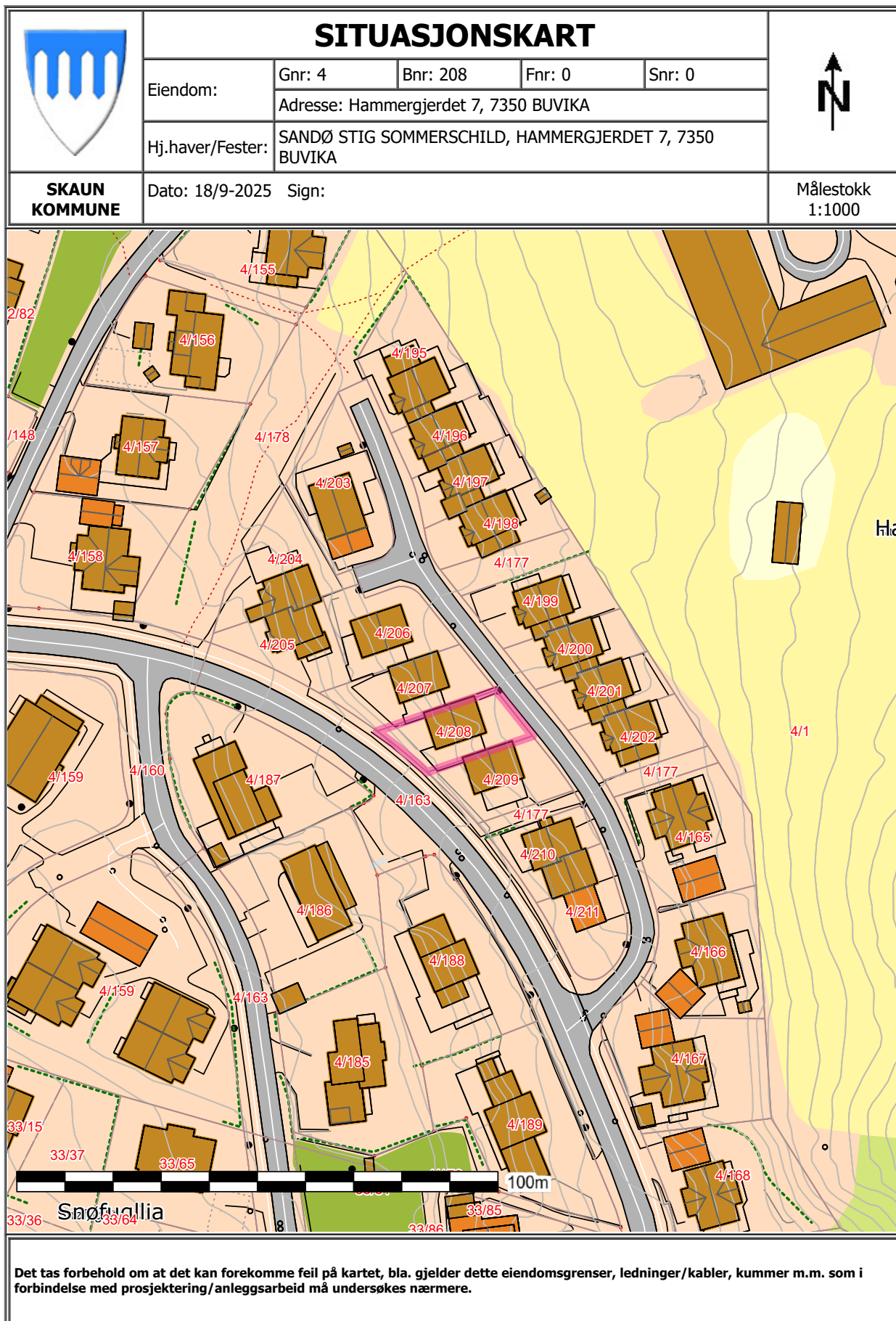
- Symboler
- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

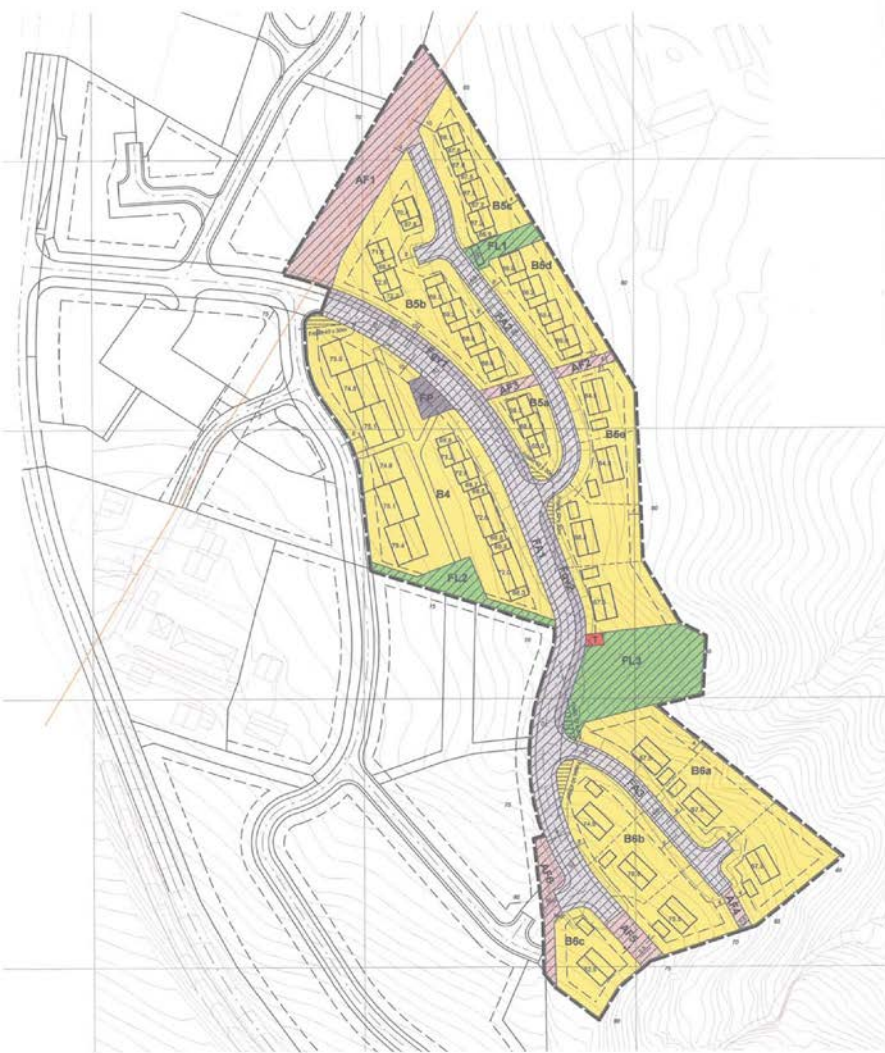
Areal og koordinater**Areal:** 281,00m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 020 418,71	558 147,54	23,16m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 020 411,16	558 125,64	13,45m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14	-131,49	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 020 419,70	558 115,25	26,15m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 020 428,22	558 139,97	12,15m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14		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.





Skam 10.04.07
Jon P. Husby.

TEGNFORKLARING

PBL §25 REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER

(PBL §25, 1 ledd nr. 1)

Områder for boliger



OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

(PBL §25, 1 ledd nr. 3)



OFFENTLIGE FROMRÅDER

(PBL §25, 1 ledd nr. 4)



FAREOMRÅDER

(PBL §25, 1 ledd nr. 5)

Nettstasjon



SPECIALOMRÅDER

(PBL §25, 1 ledd nr. 6)



FELLESOMRÅDER

(PBL §25, 1 ledd nr. 7)



Felles sykkelvei

Felles gangveg

Felles parkering

Felles lekeplass

Annet fellesareal

m 10 20 30 40 50

Elevhøyde 1 m

LINESYMBOLER M.V.

Planteregulering
Formidlingsgrense
Tomtegrense
Eiendoms grense som skal oppheves
Eiendoms grense mot veg og bebyggelse
38/1 Eksisterende eiendommer

Området av planlagt bebyggelse

Området av eks. bebyggelse som inngår i planen

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Regulert sentralveg

Anvisning av sykkelvei

Turistledning

Skam kommune

Reguleringsplan med bestemmelser

BERGHAMMER 2

REVISJONER	Dato	Sign.	Dato	Sign.
1. Plan utarbeidet av kommunen	18.01.06	T.		
2. Plan utarbeidet av kommunen	21.02.06	T.		
3. Plan utarbeidet av kommunen	14.03.06	T.		
Saksbehandling: FLO, PLAN- OG BYGGLØS				
Kartlegging med planarbeid				
1. gangs behandling i byggesakeret. Det ble utvalgt for planarbeid				
Offentlig uttalelse				
2. gangs behandling i byggesakeret. Det ble utvalgt for planarbeid				
Nytt offentlig uttalelse				
3. gangs behandling i byggesakeret. Det ble utvalgt for planarbeid				
Kommunestyret vedtar <u>Reguleringsplan med bestemmelser</u>				
Planen er utarbeidet av: <u>PRO-teknik as</u>				
Planen er innlevert av: <u>Heddal Anleggshus as</u>				
Dato: 14.12.06				
Saksbehandler				
Oppdragsnr. 3303				
Anmerk.				

MÅLSTOKK
1:1000

Kartblad

Dato

Sign.

Dato

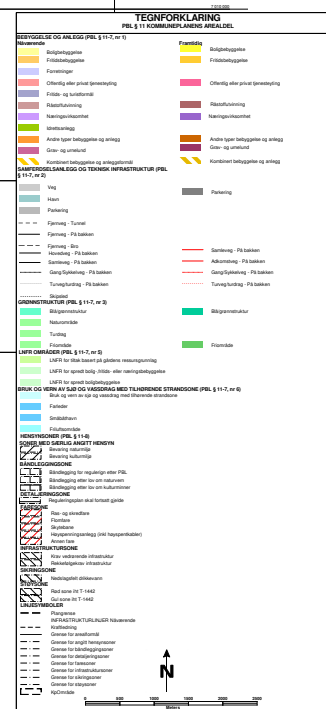
Sign.

Dato

Sign.

Dato

Sign.



Kartopplysninger	Skaun kommune 21.04.2024 UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84 NN2000 1:225000 (A0)	
	Kommuneplanens arealdel 2024-2036 Med tilhørende bestemmelser	Arealplan-ID: 5029/2021-05 Kommunens arkiv nr.: 231/336
Saksbehandling etter plan- og bygningsloven	Saksnr.	Dato
Kommunestyret	23/2024	14.05.24
Høring		28.06.24
Form- og miljøutvalg		20.09.24
Plan- og miljøutvalg	28/2024	12.11.24
Formannskapet	73/2024	05.12.24
Kommunestyrets vedtak	96/2024	17.12.24
Planen er utarbeidet av: Skaun kommune og Multiconsult AS	Dato:	18.11.2024

BESTEMMELSER
knyttet til reguleringsplan for BERGHAMMER 2, g.nr. 4 br.nr. 1,2
i Buvika, Skaun kommune

Plandato	14.12.05
Dato for siste revisjon av planen	14.06.06
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	21.02.07
Dato for vedtak plan- og miljøutvalget	05.12.06
Dato for vedtak kommunestyret	21.02.07

Disse bestemmelsene gjelder for det området som ligger innenfor reguleringsgrensen på plankartet.

Området reguleres til følgende formål:

BYGGEOMRÅDER	- boliger
SPESIALOMRÅDER	- frisiktsområde
FELLESAREAL FOR FLERE EIENDOMMER	- felles avkjørsel
	- felles gangveg
	- felles parkering
	- felles lekeareal
	- annet fellesareal

1. BYGGEOMRÅDER

1.1. Boliger, felt B4.

I området skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg i hht en samlet situasjonsplan.

1.1.1. Bebyggelsens karakter.

Det skal oppføres leilighetsbygg i området.
Husene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 42 grader.
Takvinklene skal være lik for hver type av hus i feltet.

1.1.2. Bebyggelsens høyde.

For rekkehusboliger skal gesimshøyde ikke overstige 3,0 meter, målt fra topp grunnmur. Mønehøyde skal ikke overstige 7 meter.

For kjedehusboliger med sokkel skal gesimshøyde ikke overstige 3,0 meter, målt fra topp grunnmur. Mønehøyde skal ikke overstige 6,5 meter.

1.1.3. Bebyggelsens plassering.

Bolighusene skal plasseres med møneretning som vist i reguleringsplanen. Endelig plassering fastsettes av kommunen. Ved byggemelding av hus innenfor østre del av feltet skal det foreligge uttalelse fra geoteknisk sakkyndig.

1.1.4. Tomteutnyttelse.

Bebygd areal unntatt balkonger, skal ikke overstige 40% av delfeltets nettoareal.

1.1.5. Parkering.

Parkering for rekkehusene skal skje i fellesanlegg.
Parkering for kjedehusene skjer i tilknytning til huset.

1.2. Boliger felt 5a – d.

I området skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg i hht en samlet situasjonsplan.

1.2.1. Bebyggelsens karakter

Det skal oppføres kjedet småhusbebyggelse i området. Husene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 42 grader. Takvinkel skal være lik for hus i samme gruppe eller rekke.

1.2.2. Bebyggelsens høyde

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

1.2.3. Bebyggelsens plassering

Bolighusene skal plasseres med møneretning som vist i planen. Endelig plassering fastsettes av kommunen.

1.2.4. Tomteutnyttelse

Bebygd areal inkl. carport/garasje, men unntatt balkonger, skal ikke overstige 40% av delfeltets nettoareal.

1.2.5. Parkering

Parkering skal skje tilknyttet det enkelte hus eller i fellesanlegg.

1.3. Boliger felt B5e og 6a – c.

I området skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

1.3.1. Bebyggelsens karakter.

Det skal oppføres frittliggende småhus i området. Det tillates en utleieleilighet pr. bolig. Husene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 42 grader. Takvinklene skal være lik for hus i samme gruppe eller rekke.

1.3.2. Bebyggelsens høyde.

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

1.3.3. Bebyggelsens plassering.

Bolighusene skal plasseres med møneretning som vist i reguleringsplanen. Endelig plassering fastsettes av kommunen. Ved byggemelding av hus innenfor B5e skal det foreligge uttalelse fra geoteknisk sakkyndig.

1.3.4. Tomteutnyttelse.

Bebygd areal inkl. carport/garasje, men unntatt balkonger, skal ikke overstige 35% av gjennomsnittstomtens nettoareal.

1.3.5. Parkering.

Parkering skal skje på den enkelte tomt.

1.4. Felles for byggeområdene.

1.4.1. Gjerder

Oppsetting av gjerder er søknadspliktig. Det skal redegjøres for type gjerde, høyde og materialvalg.

1.4.2. Takvinkler

Innenfor hvert delfelt skal takvinkel være den samme for alle hus med mindre noe annet er bestemt i hht bestemmelsene for feltet.

2. FAREOMRÅDER.

2.1. Det plasseres nettstasjon (T) som vist på plankartet.

3. SPESIALOMRÅDER.

3.1.1. Frisiktsone.

I frisiktsoner skal det være fri sikt over en høyde av 0,5 meter over de tilstøtende vegers plan.

4. FELLESOMRÅDER.

4.1.1. Felles avkjørsel FA1.

FA1 er felles for alle boliger i planen og naturlig tilhørende tomter i naboområdet Snøfugllia.

4.1.2. Felles avkjørsel FA2.

FA2 er felles for tomtene i delfelt B5.

4.1.3. Felles avkjørsel FA3.

FA3 er felles for tomtene i delfelt B6.

4.2.1. Felles lekeareal.

Felles lekeareal FL1 er felles for B5a - d. Arealet skal opparbeides og utrustes samtidig med feltet.

Felles lekeareal FL2 er felles for boligene i delfelt B4. Arealet skal opparbeides og utrustes samtidig med feltet.

Felles lekeareal FL3 er felles for hele planområdet. Arealet skal opparbeides og utrustes samtidig med feltet.

4.3.1. Annet fellesareal.

AF1 er felles for alle boligene i planen.

AF2 og 3 er felles for B5a - d og kan benyttes til gangsti og tekniske anlegg.

AF4, 5 og 6 er felles for B6 a - c og benyttes til snøopplag.

4.4.1. Felles gangveg (Fgv1 – 2)

Felles gangveg 1 – 2 skal opparbeides samtidig med opparbeidelse av FA1

4.4.2. Felles parkering

Felles parkering (FP) er felles for hele planområdet.

5. GENERELLE BESTEMMELSER.

- 5.1.1. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtekte.
- 5.1.2. Gjeldende parkeringsvedtekter for Skaun kommune skal følges.

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER.

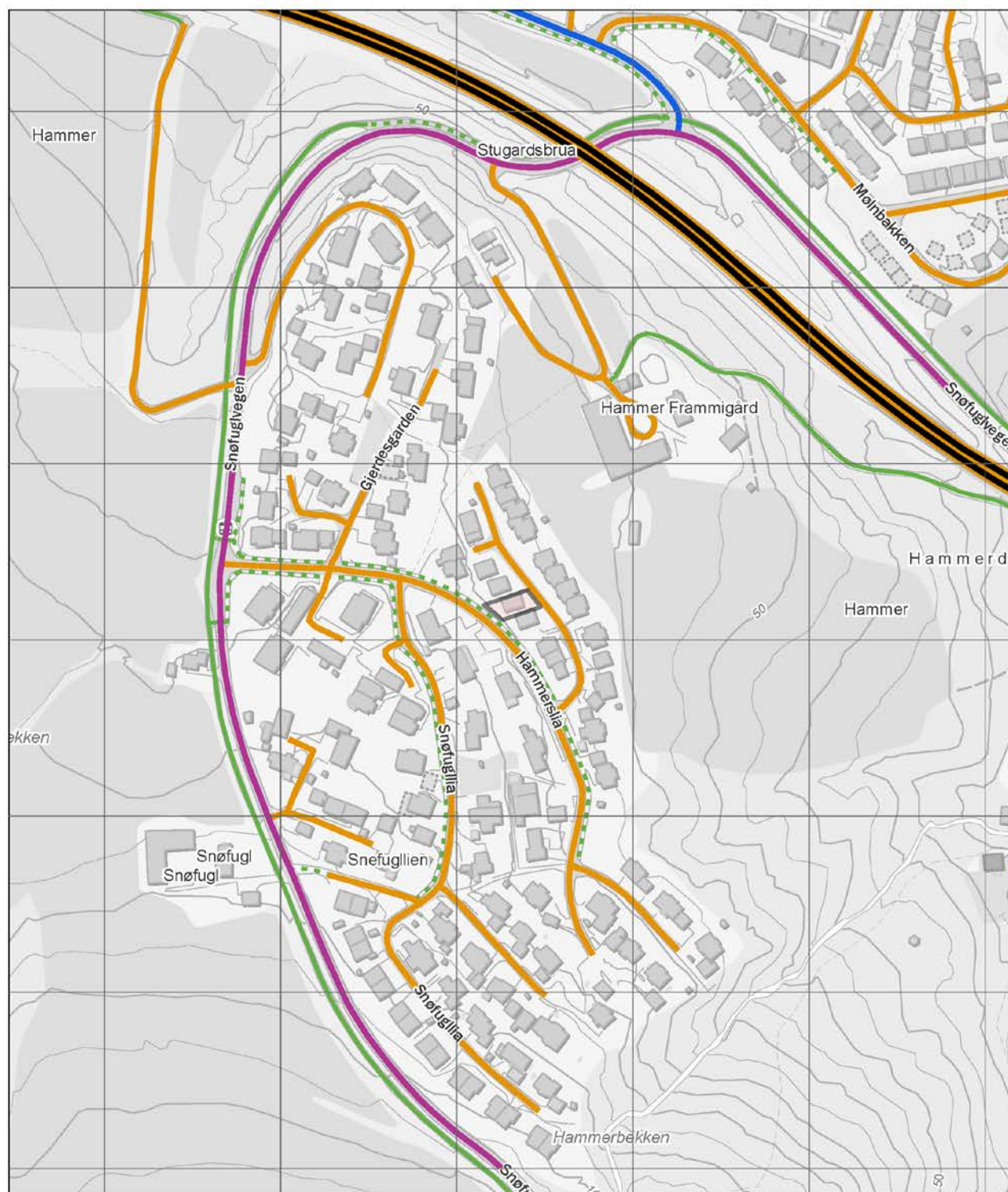
6.1.1. Felles rekkefølgebestemmelser:

Følgende vilkår må være oppfylt før det gis igangsettingstillatelse for boliger innenfor planområdet:

- Felles atkomstveg fram til planområdet skal være ferdig opparbeidet i hht godkjent teknisk plan.
- FA2 skal være ferdig opparbeidet før felt B5 kan tas i bruk.
- FA3 skal være ferdig opparbeidet før felt B6 kan tas i bruk.
- Det skal være etablert hovedavløp fra Hammerdalen (øst) før bygging av boliger kan finne sted.

Skaun 10.04.07
Jon P. Husby





Kommune: 5029 Skaun

Eiendom: 5029/4/208/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

..... Fiktiv grenselinje

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 17.9.2025



0 25 50 m

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

Kommune: 5029 Skaun

Eiendom: 5029/4/208/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

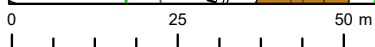
--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Dato: 17.9.2025



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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: Hammergjerdet 7
7350 BUVIKA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Kvalvik**Oppdragsnummer:****Telefon:** 463 00 046
E-post: marius.kvalvik@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre