

Velkommen til

Skogbrynet 33, 7633 Frosta

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Skogbrynet 33
7633 Frosta

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 190 000,-
Omkostninger	kr	55 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 245 840,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	791,-

BRA/BRA-i	81 / 76 m²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1995
Etasje	1

Energimerke 

Velkommen til Skogbrynet 33!

Sentral og praktisk leilighet beliggende i landlige omgivelser på Frosta. Boligen ligger i et etablert boligfelt på Frosta med gode sol- og utsiktsforhold.

Rundt boligen kan man nyte av gode solforhold. Fra boligen er det kun 1,3 km til sentrum med bl.a. Frostasenteret med dagligvare, apotek og vinmonopol.

Av kvaliteter vi ønsker å fremheve:
- 2 gode soverom
- Romslig stue på over 25,5 m2
- God veranda med gode solforhold
- Både innvendig og utvendig bod som egner seg godt til lagring

Velkommen til en hyggelig visning!

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Gaute Gravaune Heimdal
Salgsleder / Eiendomsmegler

+47 913 75 182
gaute.heimdal@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Skogbrynet 33, 7633 Frosta

Registerbetegnelse
Gnr. 79, Bnr. 48, Snr. 4, Frosta kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 190 000,-
Omkostninger	kr	55 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 245 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 260 140,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 54 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
HELP Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere kr 2 800,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 55 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kommunale avgifter (Stipulert for 2026)
Feiing/Tilsyn: kr 599,50,-
Avløpsgebyrer : kr 5 802,-
Eiendomsskatt: kr 4 151,-

Totalt kr 10 552,5 ,- pr. år.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Faste løpende kostnader
Vannavgift: kr 5 154,- pr via Frosta vassverk. Faktureres 2 ganger pr. år.

Renovasjon: kr 5 030,- pr. 2026
Innherred Renovasjon. Faktureres over fire terminer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 791,- pr. mnd. (Felleskostnadene faktureres 1 gang i året)
Felleskostnader inkluderer:
Felles bygningsforsikring som viderefaktureres fra ene seksjonseieren. Pris forrige år var ca kr 9.500,-.
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av selger og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Forretningsfører
Sameiet er ikke konstituert/formalisert med styre eller særskilte vedtekter/budsjett/regnskap/årsberetning. Det foreligger ingen skriftlig avtale vedrørende bruk av fellesareal og fakturaer betales fortløpende.

Areal
BRA - i: 76 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 81 m²
TBA: 26 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Det foreligger ingen tegninger fra byggeår i kommunens arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger.

Det finnes ingen tegninger på carport fra Frosta Kommune. Dette kan bety at det ikke er byggemeldt hos kommunen. Kjøper overtar ansvar og risiko vedrørende forholdet.

Antall soverom
2
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Leilighet

Etasje
1

Parkering
Parkering i carport. Det er etablert elbillader på eiendommen.

Det finnes ingen tegninger på carport fra Frosta Kommune. Dette kan bety at det ikke er byggemeldt hos kommunen. Kjøper overtar ansvar og risiko vedrørende forholdet.

Sameiebrøk
1/4

Sameiets eiendom
Gnr. 79, Bnr. 48, Frosta kommune.
Tomtestørrelse 1 490 m². Romslig tomt beplantet med plen. Felles tomt som disponeres av seksjonseierne.
Vi gjør oppmerksom på at terrassen ikke er innlemmet som en del av seksjonen eller tinglyst som en tilleggsdel tilknyttet seksjonen og dermed er å betenge som fellesareal.

Byggeår
1995 ifølge takstmann.

Innhold
BRA-i: Soverom, soverom 2, kjøkken, entre/gang, bod, bad/vaskerom, stue

BRA-e: Ekstern bod

Standard
Underetasje
Gulv: Belegg, laminat og flis
Vegger: malte plater, flis og malte slette overflater
Himling: Takess og malte slette overflater

Bad med tettesjikt fra byggeår. Overflateoppgradert i 2017 jamfør tidligere prospekt. Ny gulvflis er lagt på opprinnelig gulvbelegg. Ny veggflis er lagt på ukjent bakenforliggende produkt. Ingen dokumentasjon foreligger. Badet har flis på gulv med varme, flis på vegg og takess i himling. Badet er innredet med innredning med heldekkende servant, opplegg for vaskemaskin, gulvmontert toalett og dusjvegg i glass.Rommet er ventilert med mekanisk avtrekk med tilluft under dør. Tettesjikt på våtrommet har nådd en alder på 31 år og har nærmer seg forventet levetid. Som et forebyggende tiltak fram til oppgradering av tettesjikt anbefales det satt inn tett dusjkabinett for å hindre unødvendig fuktpåkjenning på gulv og veggmembran.

Vaskerom:Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Det har nylig vært en forsikringssak på fuktskjolder på himlingsplater på rommet. Konklusjon fra rapporten sier at fuktskjoldene skyldes: "Årsak til fuktmerker skyldes med overvekts sannsynlighet høy luftfuktighet på badet under dusj og vask/tørk av klær. Det er kun underside av plater som er berørt. Årsak til Årsaken skyldes trolig at ventilasjon har vært avslått eller blitt kjørt i feil modus over tid."

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Avsatt plass til frittstående kjøleskap.

Beliggenhet
Eiendom beliggende i et etablert boligfelt på Skogbrynet i Frosta, ca. 1- 1,5 km. fra Frosta sentrum med offentlige kontorer, bank, forretninger etc. Dersom man ønsker et større utvalg butikker er det under 40 minutter til Levanger sentrum og omtrent 40 minutter til Stjørdal sentrum. Eiendommen har utsikt mot omkringliggende bebyggelse. Fra boligen er det også ca. 1,5 km til skole.

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
4-mannsbolig fra 1995. Oppført med støpt plate i underetasje og grunnmur av betong/mur. Vegger av bindingsverk med utvendig liggende trekledning. Tak med saltakskonstruksjon som er tekket med takstein. Vinduer og dører fra byggeår med 2 lags glass. Boligens oppvarming med vedovn og elektrisk gulvvarme i enkelte rom. Bygningen er oppført med den byggeskikk og byggematerialer som var vanlig på byggetidspunktet. Inspisert leilighet ligger i underetasjen.

Carport beliggende på eiendommen på ca 13 m2. Carporten har singel på gulv, synlig stenderverk på vegg og synlige taksperrer i himling. Utvendig har carporten liggende bordkledning. Pulttakskonstruksjon er tekket med takstein.

Byggemåte iht. vedlagt takstrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Integrerte hvitevarer medfølger og gir i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 22.01.1996 .
Og brukstillatelse datert 24.01.1996

Følgende arbeid er anmerket som ikke fullført i brukstillatelsen:
- Lekeplass skal opparbeides i samråd med bygningssjefen
- Noe planering
- Brannskille mellom loft
- Lufting ved raft og generell etergåing av isolasjon i loft.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Megler har etterspurt Frosta kommune om byggegodkjente tegninger. Kommunen opplyser at disse ikke finnes i deres arkiv. Megler har derfor ikke fått kontrollert om tegninger er i samsvar med dagens bruk og godkjenninger.

Oppvarming
Vedovn og elektrisitet.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
Energikarakter E - Oppvarmingskarakter Oransje
Se vedlagt energiattest for nærmere info.

Internett- og tv-leverandør
Altibox

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen er regulert til boliger iht. reguleringsplan Skogbrynet.

Det gjøres oppmerksom på at området ovenfor eiendommen er avsatt til fremtidig boligbebyggelse iht. kommunedelplan. Det må forventes at området kan bli bebygd i fremtiden. Ta kontakt med megler for nærmere info.

Utsnitt av reguleringsplan med bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. For kopi av hele reguleringsplanen og kommunedelplanen ta kontakt med megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, privat vannverk ved Frosta vassverk og offentlig avløp via private stikkanlegg.

Vannavgift faktureres 2 ganger pr. år.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn.
kr 494 323,- for 2024 (Verdien gjelder som primærbolig)
Sekundærverdi kr 1 977 293,-.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Siri Victoria Johansen

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 7785
Dato: 19.09.1995
SNR: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1 / 4

Bestemmelse iflg. skjøte
Dagboknr.: 6788
Dato: 16.08.1995
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift.

Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Terrassen er ikke innlemmet som en del av seksjonen og dermed er å betegne som fellesareal.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2,3 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Rabatt provisjon kr-5 000,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 22 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggings- og AHV-honorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 3 985,-
Fotograf kr. 4 300,-
Tilstandsrapport kr. 15 000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma
- Fotograf
- Stylist

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Magnus Ulvin Rønning i Norconsult Trondheim den 16-03-2026.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).
TG3:
- Utvendig - Dør til bod
TG2:
- Utvendig - Veggkonstruksjon
- Utvendig - Vinduer
- Utvendig - Dører
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig - Utvendig bod
- Innvendig - Overflater
- Innvendig - Pipe og ildsted
- Innvendig - Rom Under Terreng
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
- Våtrom - Underetasje - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling
- Våtrom - Underetasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv
- Våtrom - Underetasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

Vi gjør oppmerksom på kommentarer i egenerklæringsskjema:
Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier flisla badet. Vet ikke årstallet.
2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: På grunn av misfarging på taket og frykt for vannlekkasje var Polygon inne og måtte ta ned en takplate. Viste seg å ikke være noe fukt. Det ble lagt nytt tak

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Dugnad
Beskrivelse av arbeidet: Det største soverommet ble pusset opp fra bunnen av og det ble installert spotter i taket, lagt opp nye stikkontakter og varme i gulvet. Ny stikkontakt og spotskinne på stua, ny stikkontakt på badet og ny termostat til gulvvarmen i gangen. Alt er gjort på dugnad av elektriker.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: NTE
Beskrivelse av arbeidet: Montert elbillader.

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Egenerklæringsskjema datert 05.03.2026
- Tilstandsrapport datert 16.03.2026
- Midlertidig brukstillatelse datert 22.01.1996
- Brukstillatelse datert 24.01.1996
- Bestemmelse iflg. skjøte tinglyst 16.08.1995
- Seksjonering tinglyst 19.09.1995
- Reguleringsbestemmelser
- Energiattest
- Planskisse
- Byggegodkjente tegninger
- Reguleringsplankart
- Kommunekart
- Oversiktskart

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Gaute Gravaune Heimdal
Salgsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 913 75 182
E-post: gaute.heimdal@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Levanger
Besøksadresse: Moafjæra 6 I, 7606 Levanger
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim




15:33










33




BOSCH
LG
TurboWash 360°











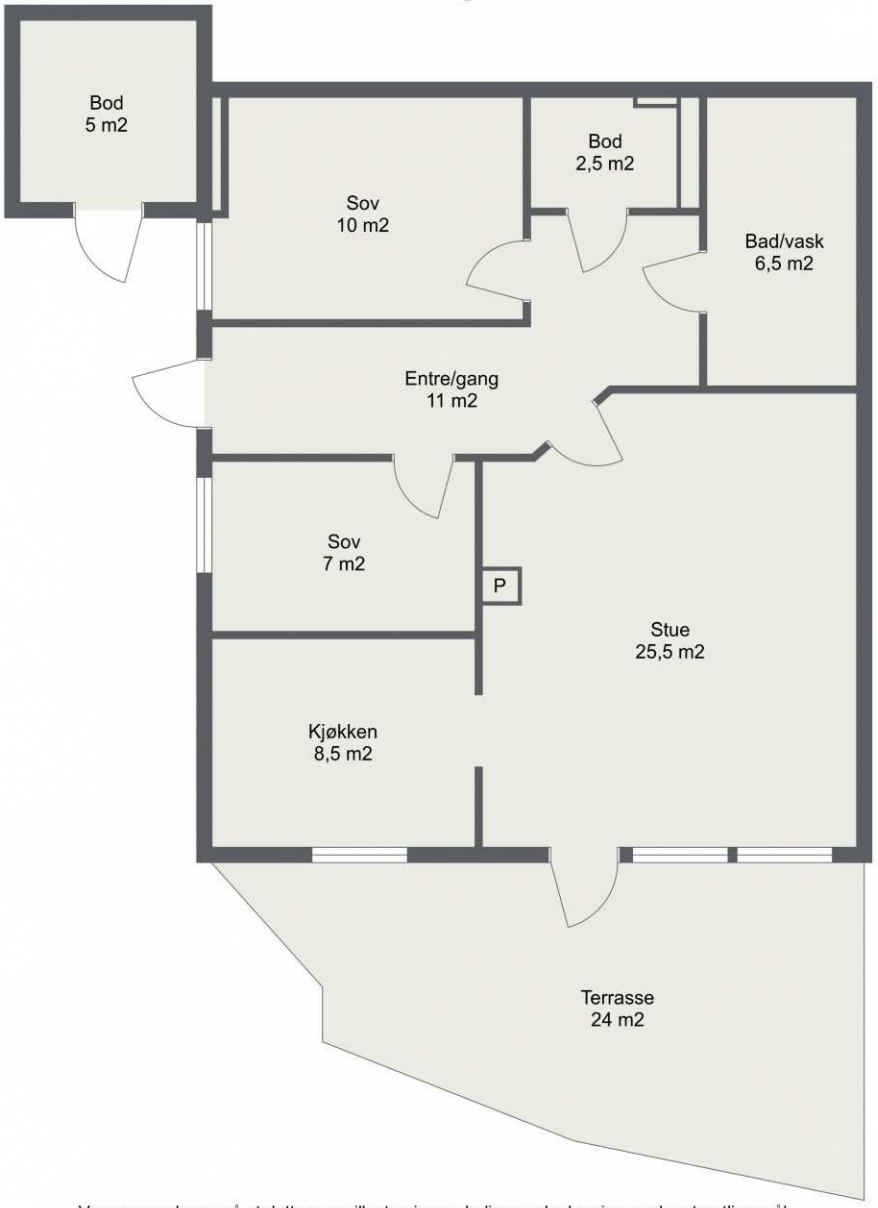



Canal Digital


33

Norconsult

Skogbrynet 33
1 etg



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

bankID SIGNERT 05.03.2026
Johansen, Siri Victoria

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Siri Victoria Johansen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skogbrynet 33
7633 Frosta

5036-79/48/0/4

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier flisla badet. Vet ikke årstallet.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Beskrivelse av arbeidet: På grunn av misfarging på taket og frykt for vannlekkasje var Polygon inne og måtte ta ned en takplate. Viste seg å ikke være noe fukt. Det ble lagt nytt tak

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Dugnad

   Beskrivelse av arbeidet: Det største soverommet ble pusset opp fra bunnen av og det ble installert spotter i taket, lagt opp nye stikkontakter og varme i gulvet. Ny stikkontakt og spotskinne på stua, ny stikkontakt på badet og ny termostat til gulvvarmen i gangen. Alt er gjort på dugnad av elektriker.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: NTE

   Beskrivelse av arbeidet: Montert elbil-lader.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Rapporten fra forsikringsselskapet som sier at det ikke var fukt i taket på badet.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Skogbrynet 33 , 7633 FROSTA
FROSTA kommune
gnr. 79, bnr. 48, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 09.03.2026 **Rapportdato:** 16.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22267-1132 **Referansenummer:** XH3492

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Magnus Ulvin Rønning

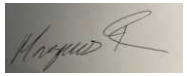
Norconsult

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

Norconsult Norge AS

Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 takstmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk , og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet.
Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering og skadetaksering.
Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 6200 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo. Selskapet er et børsnotert selskap, hvor de ansatte har en stor eierandel.

Rapportansvarlig



Magnus Ulvin Rønning

Uavhengig Takstingeniør

magnus.ulvin.ronning@norconsult.com
402 27 554

Norconsult

Norconsult Norge AS
Moafjæra 6 J
7606 LEVANGER

Skogbrynet 33 , 7633 FROSTA
Gnr 79 - Bnr 48
5036 FROSTA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Skogbrynet 33 , 7633 FROSTA
Gnr 79 - Bnr 48
5036 FROSTA

Norconsult Norge AS
Moafjæra 6 J
7606 LEVANGER

Beskrivelse av eiendommen

4-mannsbolig fra 1995.
Oppført med støpt plate i underetasje og grunnmur av betong/mur. Vegger av bindingsverk med utvendig liggende trekledning. Tak med saltakskonstruksjon som er tekket med takstein. Vinduer og dører fra byggeår med 2 lags glass. Boligens oppvarming med vedovn og elektrisk gulvvarme i enkelte rom. Bygningen er oppført med den byggeskikk og byggematerialer som var vanlig på byggetidspunktet.
Inspisert leilighet ligger i underetasjen.

Konklusjon
31 år gammel leilighet framstår i hovedsak med påregnelig bruks og alderslitasje. De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år. Fortløpende vedlikehold og enkelte oppgraderinger må påregnes. For detaljerte og øvrige opplysninger henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

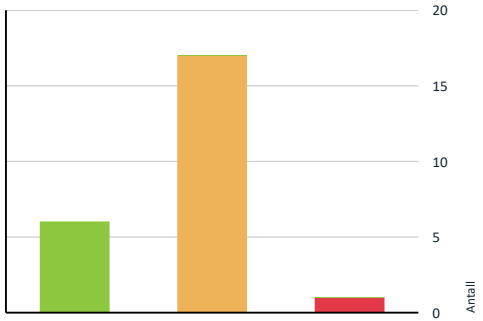
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Ingen tegninger foreligger i kommunens arkiver. Presiseres samtidig at dagens bruk stemmer med tegninger hos kartverket.

Sammendrag av boligens tilstand

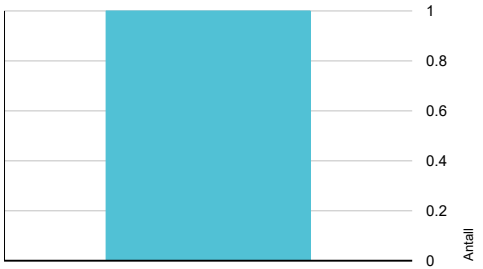
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at tilstandsrapporten kun gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.
Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi
Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring.
Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.
Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard.
Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet. Det bemerkes også at undertegnede ikke har tilstrekkelig fagkompetanes på vvs- og el-anlegg.
Tilstandsvurderinger av dette må eventuelt rekvireres spesielt.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Dør til bod Gå til side

Det er avvik:

Dør til bod har råteskade i terskel og generelt fuktpåkjent.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Det registreres spredte begynnende råteskader og utvendig værslitasje på bordkledning.
Ved stikkprøvekontroll ble det påvist stedvis manglende mustetting.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Skogbrynet 33 , 7633 FROSTA
Gnr 79 - Bnr 48
5036 FROSTA

Norconsult Norge AS
Moafjæra 6 J
7606 LEVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

Vinduer fra byggeår har nådd en alder på ca 31 år. Det registreres utvendig værslitasje i form av oppsprekking av overflatebehandling. Harde tettepakninger som kan medføre trekk og energitap. Kondens på innsiden av glasset må påregnes i vinterhalvåret som følge av manglende isolerende effekt på produktet. Fortløpende vedlikehold iform av skraping/maling og nye tettelister må vurderes opp imot bytting og oppgradering av vinduene.
Det registreres spredte råteskader på enkelte dekkbord på vindu.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Dører fra byggeår har nådd en alder på 31 år med tilhørende reduksjon av tettefunksjon på tettepakninger som kan medføre trekk fra dørene. Det registreres harde tettepakninger, slitt overflatebehandling og enkelte dører har behov for justering.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er avvik:

Terrasse mot sør-øst
Det registreres fuktpåkjent tilfarer/bjelke med begynnende tilløp til råteskade.

Platting ved innganspartí
Generelt fuktpåkjent platting som følge av manglende overflatebehandling og direkte kontakt med grunnen. Enkelte løse bord og rust i innfesting.

Utvendig > Utvendig bod Gå til side

Det er avvik:

Fuktpåkjente betongoverflater og typisk innestengt lukt i rommet. Rommet er ventilert med kun 1 ventil montert på vegg. Som et forebyggende tiltak kan det vurderes å montere en ekstra ventil for å sørge for bedre luftgjennomstrømming og dermed bedre ventilering av rommet.
Stedvis fuktskjolder i panel på vegg. ingen unormale forhold registrert ved piggmåling i trevirke på befaringsdagen.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Det registreres stedvis manglede dekning av gulvlist på laminatgulv
Enkelte låser på laminatgulv er ikke tilfreddstillende låst.
Foliering av himlingsplate på 1 stk plate på kjøkken er defekt etter opprinnelig lyspunkt i himling.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er avvik:

Det er ved hulltaking i vegg påvist montert dampsperre i konstruksjonen, dette er i dag ikke en anbefalt løsning, men var vanlig på oppføringstidspunktet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det registreres noe irrdannelse på kobberrør. Irr er en form for korrosjon som oppstår når kobber reagerer med fuktighet og oksygen i luften

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

Anlegget har passert halvparten av forventet levetid.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Noe rustdannelse rundt sikkerhetsventil på bereder som tyder på tidligere liten lekkasje. Ikke pågående lekkasje på befaringstidspunktet. Punktet må holdes under jevnlig inspeksjon etter drypplekkasje.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er avvik:

Det registreres stedvis manglende puss og på grunnmur. Puss har løsnet som følge av fukt og frostpåkjenninger over tid.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Flisoverflater på vegg bærer preg av ufagmessig utførelse. Ingen dokumentasjon på oppbygging samt bakenforliggende membran/tettesjikt.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvflisa bærer preg av ufagmessig utførelse i form av stedvis kaning av flis og skjevheter i leggemønster.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Videre omtalt under elektrisk anlegg.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Brannslukningsapparat fra 2005.

Skogbrynet 33 , 7633 FROSTA
Gnr 79 - Bnr 48
5036 FROSTA

Norconsult Norge AS
Moafjæra 6 J
7606 LEVANGER

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1995

Kommentar
Ambita

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er noe vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres spredte begynnende råteskader og utvendig værslitasje på bordkledning.
Ved stikkprøvekontroll ble det påvist stedvis manglende mustetting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skraping og maling av fasader må påregnes. Enkelte bord må påregnes byttet på grunn av begynnende råteskader på enkelte bord.
Kartlegging av totalt omfang av manglende mustetting må påregnes. Ettermontering av for eksempel musbørster må påregnes.



værslitt fasade sør-øst



værslitt fasade vest. Spredte råteskader



Råteskade dekkbord på bordkledning

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.
Vinduene er ikke kontrollert for trekk

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer fra byggeår har nådd en alder på ca 31 år. Det registreres utvendig værslitasje i form av oppsprekking av overflatebehandling. Harde tettepakninger som kan medføre trekk og energitap. Kondens på innsiden av glasset må påregnes i vinterhalvåret som følge av manglende isolerende effekt på produktet. Fortløpende vedlikehold iform av skraping/maling og nye tettelister må vurderes opp imot bytting og oppgradering av vinduene. Det registreres spredte råteskader på enkelte dekkbord på vindu.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fortløpende vedlikehold må påregnes. Oppgradering av vinduer må vurderes.

Norconsult Norge AS
Moafjæra 6 J
7606 LEVANGER

Skogbrynet 33 , 7633 FROSTA
Gnr 79 - Bnr 48
5036 FROSTA

Tilstandsrapport



Råteskade dekkbord



værslitasje utvendig karm



Fuktpåkjent vinduskarm



Råteskade dekkbord

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører fra byggeår har nådd en alder på 31 år med tilhørende reduksjon av tettefunksjon på tettepakninger som kan medføre trekk fra dørene. Det registreres harde tettepakninger, slitt overflatebehandling og enkelte dører har behov for justering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fortløpende vedlikehold må vurderes opp imot oppgradering av dører.



Hakkskade karm balkongdør

TG 3 Dør til bod

Beskrivelse

Dør til bod

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør til bod har råteskade i terskel og generelt fuktpåkjent.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgradering til ny dør må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000





Råteskade terskel

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong mot sør-øst med utgang fra stue på ca 24 m2
Delvis takoverbygd med overliggende balkong hos nabo.
Terrassen består av bjelkelagskonstruksjon som er overlagt med terrassebord. Rekkverk med stående spiler i pvc.
Manglende tilkomst til fundamentering slik at denne er ikke kontrollert eller vurdert.

Enkel platting ved inngangsdør på ca 2 m2.
Bjelkelagskonstruksjon anlagt på avrettet grunn som er overlagt med terrassebord.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrasse mot sør-øst
Det registreres fuktpåkjent tilfarer/bjelke med begynnende tilløp til råteskade.

Platting ved inngansparti
Generelt fuktpåkjent platting som følge av manglende overflatebehandling og direkte kontakt med grunnen.
Enkelte løse bord og rust i innfesting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fortløpende vedlikehold.

Norconsult Norge AS
Moafjæra 6 J
7606 LEVANGER

Skogbrynet 33 , 7633 FROSTA
Gnr 79 - Bnr 48
5036 FROSTA

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde



Fuktpåkjent tilfarer/bjelke



Oversiktsbilde



Fuktpåkjent og skjevheter i platting ved inngangsdør

TG 2 Utvendig bod

Beskrivelse

Utvendig bod på ca 5 m2.
Boden har betong på golv, betong og panel på vegg og betong i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fuktpåkjente betongoverflater og typisk innestengt lukt i rommet. Rommet er ventilert med kun 1 ventil montert på vegg. Som et forebyggende tiltak kan det vurderes å montere en ekstra ventil for å sørge for bedre luftgjennomstrømming og dermed bedre ventilering av rommet.
Stedvis fuktskjolder i panel på vegg. ingen unormale forhold registrert ved piggmåling i trevirke på befaringsdagen.

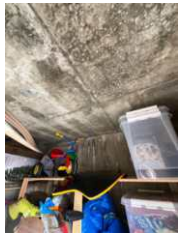
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fortløpende vedlikehold og oppgraderinger må påregnes. Anbefales ytterligere kontroll for årsak for fuktskjolder i betongoverflater.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde



Fuktpåkjent betongoverflate



Fuktskjolder i panel. Ingen unormale forhold registrert ved piggmåling i trevirke på befaringsdagen.

Carport

Beskrivelse

Carport beliggende på eiendommen på ca 13 m2.
Carporten har singel på gulv, synlig stenderverk på vegg og synlige taksperrer i himling.
Utvendig har carporten liggende bordkledning. Pulttakskonstruksjon er tekket med takstein.

Carporten er ikke tilstandsvurdert for feil eller mangler. Faktisk eierskap er heller ikke kontrollert.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater:

Underetasje
Gulv: Belegg, laminat og flis
Vegger: malte plater, flis og malte slette overflater
Himling: Takess og malte slette overflater.

Skogbrynet 33 , 7633 FROSTA
Gnr 79 - Bnr 48
5036 FROSTA

Norconsult Norge AS
Moafjæra 6 J
7606 LEVANGER

Tilstandsrapport

Overflater med varierende alder. Det registreres normal bruksslitasje (mindre sår, hakk, striper o.l)

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres stedvis manglede dekning av gulvlist på laminatgulv
Enkelte låser på laminatgulv er ikke tilfreddstillende låst.
Foliering av himlingsplate på 1 stk plate på kjøkken er defekt etter opprinnelig lyspunkt i himling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater framstår som funksjonible på befaringsdagen, men utbedringer må vurderes. På sikt kan fukt trenge inn i laminatskjøter og føre til fuktskader i gulvet.



Manglende list etter nytt laminatgulv



Skjøter på laminatgulv er stedvis ikke tilfreddstillende låst i henhold til monteringsanvisning



Himlingsplate på kjøkken



Ufagmessig avslutning av gulvbord ved pipe

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe.
Vedovn og sotluke etablert på stue.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

For bedre brannsikkerhet og lukking av avvik må det monteres ildfast plate under sotluke.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Stort soverom, bod og bad/vask ligger under utvendig terreng.

Ved hulltaking ble det ikke påvist unormale fuktverdier ved piggmåling i innforet trevegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ved hulltaking i vegg påvist montert dampsperre i konstruksjonen, dette er i dag ikke en anbefalt løsning, men var vanlig på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales at konstruksjonen holdes under jevnlig oppsyn.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte profilerte dører.
Dører framstår med noe overflateslitasje, men ikke utover hva man må forvente tatt alder i betraktning.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad med tettesjikt fra byggeår.
Overflateoppgradert i 2017 jamfør tidligere prospekt. Ny gulvflis er lagt på opprinnelig gulvbelegg. Ny veggflis er lagt på ukjent bakenforliggende produkt.
Ingen dokumentasjon foreligger.

Badet har flis på gulv med varme, flis på vegg og takess i himling.
Badet er innredet med innredning med heldekkende servant, opplegg for vaskemaskin, gulvmontert toalett og dusjvegg i glass.

Skogbrynet 33 , 7633 FROSTA
Gnr 79 - Bnr 48
5036 FROSTA

Norconsult Norge AS
Moafjæra 6 J
7606 LEVANGER

Tilstandsrapport

Rommet er ventilert med mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

Tettesjikt på våtrommet har nådd en alder på 31 år og har nærmer seg forventet levetid. Som et forebyggende tiltak fram til oppgradering av tettesjikt anbefales det satt inn tett dusjkabinett for å hindre unødvendig fuktpåkjenning på gulv og veggmembran.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Det har nylig vært en forsikringssak på fuktskjolder på himlingsplater på rommet. Konklusjon fra rapporten sier at fuktskjoldene skyldes: "Årsak til fuktmerker skyldes med overvekts sannsynlighet høy luftfuktighet på badet under dusj og vask/tørk av klær. Det er kun underside av plater som er berørt. Årsak til Årsaken skyldes trolig at ventilasjon har vært avslått eller blitt kjørt i feil modus over tid."

På befaringsdagen er det nylig montert nye himlingsplater i rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Flisoverflater på vegg bærer preg av ufagmessig utførelse. Ingen dokumentasjon på oppbygging samt bakenforliggende membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflatene framstår som funksjonible.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm.

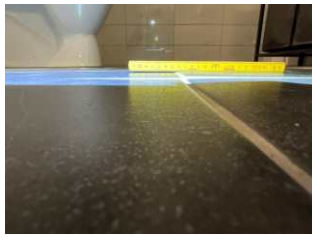
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvflisa bærer preg av ufagmessig utførelse i form av stedvis kaning av flis og skjevheter i leggemønster.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Som et forebyggende tiltak mot manglende fall anbefales det satt inn tett dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk.



Kanting gulvflis



Synlig skjevheter på avslutning av gulvflis

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Som et forebyggende tiltak mot eldre membran anbefales det satt inn tett dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med heldekkende servant, gulvmontert toalett, dusjvegg i glass og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Skogbrynet 33 , 7633 FROSTA
Gnr 79 - Bnr 48
5036 FROSTA

Norconsult Norge AS
Moafjæra 6 J
7606 LEVANGER

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Avsatt plass til frittstående kjøleskap.



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber.
Hovedstoppekrane lokalisert på bod.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det registreres noe irrdannelse på kobberrør. Irr er en form for korrosjon som oppstår når kobber reagerer med fuktighet og oksygen i luften

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.
Anlegget er ikke plassert i leiligheten og er derfor ikke inspisert.
Hastighetsstyring montert på bod.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Anlegget har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anlegget har nådd en høy alder. Det må påregnes fortløpende vedlikehold/oppgraderinger i tiden som kommer.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på bod.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Noe rustdannelse rundt sikkerhetsventil på bereder som tyder på tidligere liten lekkasje. Ikke pågående lekkasje på befaringstidspunktet. Punktet må holdes under jevnlig inspeksjon etter drypplekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Skogbrynet 33 , 7633 FROSTA
Gnr 79 - Bnr 48
5036 FROSTA

Norconsult Norge AS
Moafjæra 6 J
7606 LEVANGER

Tilstandsrapport

Ved oppgradering av varmtvannsbereder må det påregnes fast tilkobling av ny bereder for bedre brannsikkerhet.



Elektrisk anlegg

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.

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert på bod.
Hovedsaklig skjult installasjon.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1995

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Lite dokumentasjon på anlegget foreligger. Arbeid på anlegget som er utført i nåværende eiers regi opplyses å være utført av fagperson på dugnad.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det registreres kun en samsvarserklæring i sikringsskapet som gjelder målerbytte datert 19.10.2018.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunn av alder, ingen tidligere kjente kontroller av anlegget og manglende dokumentasjon på arbeid på anlegget anbefales det en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.



TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra 1995.
Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Om det er lagt drenering, eventuelt type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser.
Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår, forventet brukstid og eventuelle observasjoner i rom under terreng.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres stedvis manglende puss og på grunnmur. Puss har løsnet som følge av fukt og frostpåkjenninger over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak anbefales for å hindre unødvendig fuktbelastning på grunnmuren og risiko for videre oppsprekking og frostsprenging dersom forholdet ikke utbedres.

Norconsult Norge AS
Moafjæra 6 J
7606 LEVANGER

Skogbrynet 33 , 7633 FROSTA
Gnr 79 - Bnr 48
5036 FROSTA

Tilstandsrapport



Stedvis manglende puss på grunnmur

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Videre omtalt under elektrisk anlegg.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Brannslukningsapparat fra 2005.

Konsekvens/tiltak
• Det er behov for tiltak

Radonmålinger må gjennomføres for lukking av avvik.
Kontroll av brannslukningsapparat eller nytt apparat må kjøpes for lukking av avvik.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

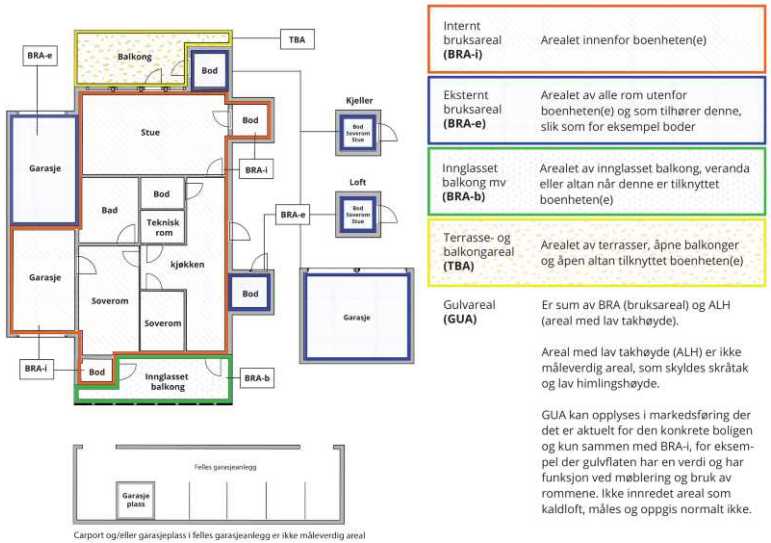
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Skogbrynet 33 , 7633 FROSTA
Gnr 79 - Bnr 48
5036 FROSTA

Norconsult Norge AS
Moafjæra 6 J
7606 LEVANGER

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	76	5		81	26
SUM	**76**	**5**			**26**
SUM BRA	**81**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Soverom, soverom 2, kjøkken, entre/gang, bod, bad/vaskerom, stue	Ekstern bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Ingen tegninger foreligger i kommunens arkiver. Presiseres samtidig at dagens bruk stemmer med tegninger hos kartverket.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se egenerklæring

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Magnus Ulvin Rønning	Takstingeniør
	Siri Victoria Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5036 FROSTA	79	48		4	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skogbrynet 33

Hjemmelshaver
Johansen Siri Victoria

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende på Frosta. Ca 1 km fra Frosta sentrum med sine sentrumsfasiliteter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning via private stikkledninger. (Frosta vassverk SA)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	29.01.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	09.03.2026	Lovlighet kontrollert opp i mot tegninger til kartverket. Ingen datostempling.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	23.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.03.2026		Gjennomgått		Nei

Skogbrynet 33 , 7633 FROSTA
Gnr 79 - Bnr 48
5036 FROSTA

Norconsult Norge AS
Moafjæra 6 J
7606 LEVANGER

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

enova

Energiattest

Adresse	
Skogbrynet 33, 7633 FROSTA	
Dato for energimerking **09.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-267719**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **10863619**
Gårdsnummer **79**	Bruksnummer **48**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **U0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1995**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **76,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **76,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
207,73 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
227,04 kWh/m²	**17 255 kWh**

Skogbrynet 33, 7633 FROSTA

Detaljering

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

Skogbrynet 33, 7633 FROSTA

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

FROSTA KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

7633 Frosta
Postboks 25
Telefon 74 80 71 00
Mob.tlf 94 41 74 46
Privat 74 07 99 11
Telefax 74 80 77 95

P.TRE EIENDOM A/S
V/SANDVIK
POSTBOKS 94
7058 JAKOBSLI

Deres ref: Vår ref: AX960060 Arkiv: 79/48 Dato: 24.01.96

ANG. BRUKSTILLATELSE PÅ 4 LEILIGHETER I SKOGBRYNET.

Viser til samtaler under befaring i leilighetene 7 - 10.

På brukstillatelsen har vi ikke tatt med punktene om lufting ved raft og generell ettergåing av isolasjon i loft. Dette skal naturligvis også utbedres før ferdigattest kan gis.

Med hilsen

Arild Axelsen
bygn.sjef

FROSTA KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

7633 Frosta
Postboks 25
Postgiro skatt 1217173
Bankgiro 4459.06.00099
Postgiro 5921507
Telefon 07/807100
Telefax 07/807795

P.TRE EIENDOM
POSTBOKS 94
7058 JAKOBSLI

Deres ref: Vår ref: AX960053 Arkiv: 79/48 Dato: 22.01.96

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

I samsvar med PBL's § 99 nr. 2 og 3 er det foretatt besiktigelse av utført arbeid på Deres eiendom i Skogbrynet gnr. 79, bnr. 48.

Arbeidets art : Nybygg.

Byggets art : Boliger.

Byggetillatelse er gitt av bygningssjefen i Frosta den 20.09.94, sak 51/94.

Det gis midlertidig brukstillatelse inntil 01.06.96 og denne gjelder leilighet 7 - 10 (seksjon 1-4 på gnr. 79 bnr. 48).

Følgende arbeider gjenstår:

- Lekeplass skal opparbeides i samråd med bygningssjefen.
- Noe planering.
- Brannskille mellom loft.

Dette må fullføres snarest og senest innen ovennevnte dato. Det vil da kunne bli utskrevet ferdigattest.

FROSTA KOMMUNE
Arild Axelsen
bygningssjef

Evt. kloakkavtale .. [x]
Renovasjon ..... [x]

Sendes tilbake til:

Skjøte [1]

TINGLYST
16 AUG. 1995
Sorenskriveren
Stjør- og Verdal
DAGBOKNR: 6788

Opplysningene på denne siden registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1717	FROSTA	79	48			

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn: ☐ Ja ☐ Nei | Beskaffenhet: ☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd

Bruk av grunn:
☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretnings-kontorer ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig:
☐ FB Frittliggende enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekke-hus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kroner: 98.413,00

Utlyste til salg på det frie marked: ☐

Omsetningstype:
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro-priasjon ☐ 4 Tvangs-auksjon ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 8 Annet

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kroner

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
	FROSTA KOMMUNE	1/1

5. Overdras til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
00937153953	P TRE EIENDOM, TRONDHEIM	1/1

Doknr: 6788 Tinglyst: 16.08.1995 Emb. 067
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler [5]

Se side 3

Nr. 727 A Rich Andvord

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Kommunen har ført fram stikkledninger til tomtegrense. Opparbeidelse av ledninger forøvrig og/eller adkomst til tomten opparbeides av tomtekjøper, som etter utført arbeide plikter å sette vei og ledninger i samme stand som før. Vedlikehold av stikkledninger og stikkveger påligger de tomter som betjener seg av disse.

7. Adresse [6]

8. Kjøpers/ervervs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10-4. ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (eierseksjonsloven): Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til ansatte.

Sted, dato

Kjøpers/ervervs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

9. Erklæring om siviltilstand [7]

☐ Jeg/vi er ugift ☐ Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive ☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig

10. Underskrifter og bekreftelser [8]

Sted, dato: FROSTA den 14.08.1995

Utsteders underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

FROSTA KOMMUNE
Jens Hagerup
ordfører

JENS HAGERUP

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Notater:

1) For tinglysing skal det medfølge en gjenpart av dette skjøtet skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.

2) Kommunenummeret vil kunne oppgis av tinglysingskontoret. Omfatter overskjøtingen flere eiendommer, oppgis identiteten i kolonner under hverandre. Eventuelt underfestenummer (ufnr) kan oppgis i felt for seksjonsnummer (snr). Gjelder overskjøtingen bare del av eiendommen, skal den ideelle andel (sameiebrøken) oppgis.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi (markedsverdi). Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, behøver dette feltet ikke fylles ut. Feltet fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn markedsverdien. Fylles også felt 2 ut, skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, untatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal benyttes.

5) Feltet skal bare inneholde bestemmelser som er gjenstand for tinglysing, så som bestemmelser om pant, begrensninger i råderett m.v. Andre avtaler kan eventuelt føres øverst på side 2.

6) Her føres om ønskes eiendommens adresse eller betegnelse.

7) Separerte regnes som gift, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugift. Dersom ingen av de 3 alternativene er krysset av, og hjemmelshaver er en fysisk person, må en ha samtykke fra hjemmelshavers ektefelle, jfr. lov av 4. juli 1991 nr. 47 (ekteskapsloven).

8) Dersom utstederen ikke er offentlig myndighet, må utstederens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

6. Særskilte avtaler.

I de tilfelle hvor det går offentlige ledninger over tomten har kommunen rett til å ha disse liggende, samt rett til adgang til eiendommen for inspeksjon og vedlikehold. Kjøper er forpliktet til ikke å bygge på eller beplante ledningstraseen nærmere enn bygningsmyndighetenes bestemmelser.

Kommunen og AL Frosta Vassverk har rett til i fremtiden vederlagsfritt å legge og ha liggende ledninger over tomten, med adgang for vedlikehold av samme. Likeledes har Tele- og Elektrisitetsverket vederlagsfri rett til legging av kabler og/eller ledninger på tomten. For ulempe og skade som voldes ved slike arbeider, etter at kjøper har opparbeidet tomten, tilkommer kjøper erstatning.

Returneres til:

P.TRE EIENDOM AS
Ingvald Ystgaardsv. 15 - Pb. 3725 Granåsla - 7002 Trondheim
Foretaksregisteret: NO 937 153 953

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

TINGLYST
19 SEPT. 1995
SORENSKRIVEREN
STJØR- OG VERDAL
DAGBOKNR: 778S

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
1717	FROSTA	79	48	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
937 153 953	P.TRE EIENDOM AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	1/4	11			21			31			41			51		
2	B	1/4	12			22			32			42			52		
3	B	1/4	13			23			33			43			53		
4	B	1/4	14			24			34			44			54		
5			15			25			35			45			55		
6			16			26									56		
7			17			27									57		
8			18			28									58		
9			19			29									59		
10			20			30									60		

Doknr: 7785 Tinglyst: 19.09.1995 Emb. 067
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sum tellere: 4 = nevner: 4

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = sameseksjon bolig, SN = sameseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 11-91

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [X] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
[X] bruksenhetenes areal.
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

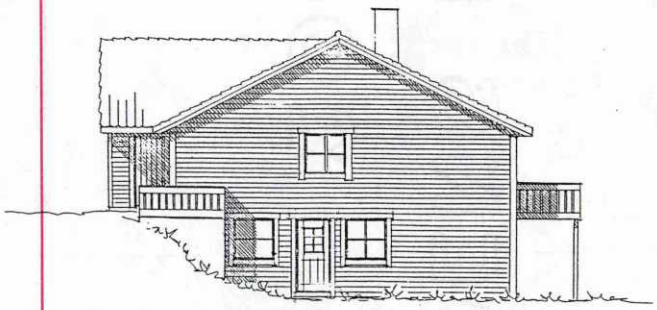
7. Underskrifter

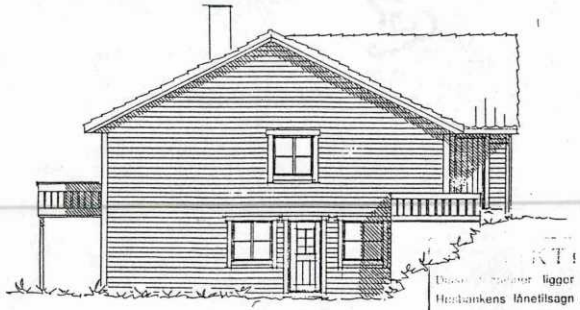
Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Trondheim 10.08.95	

Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

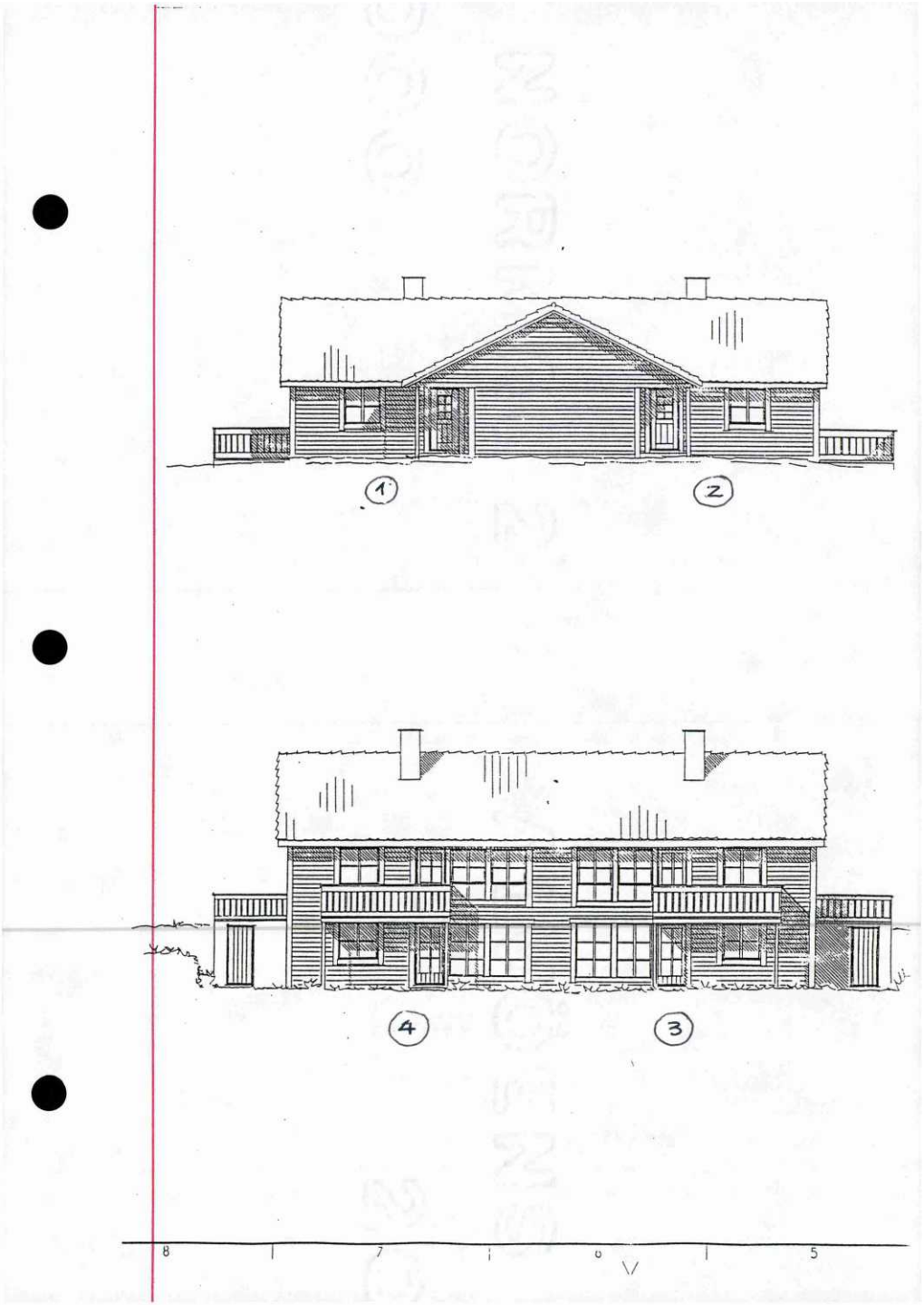
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/7785/67
Attesteringstidspunkt 2026-01-29 12:13







Dato 130694 | Konstr./Tegnet | Godkjent | Målestokk 1:100 | 3-roms leiligheter (4stk)
SKOGBRYNET, FROSTA
Erstatter for: | Erstattet av:
P.TRE EIENDOM AS
TEGN. NR. 462
Henvisning: | Beregning:
FASADER


1
2
4
3
8
7
6
5


3300
INNV. KJ.MÅL
KJØKKEN 12,9m²
STUE 21,4m²
SOVEROM 12,1m²
BAD 6,2m²
HALL 7,6m²
BOD 4,4m²
SPORTSBOD 5,2m²
3550
INNV. KJ.MÅL
9920
2100
1
2
HOVEDPLAN
1800
5500
1800
8260
8260
16890
3300
INNV. KJ.MÅL
KJØKKEN 8,6m²
STUE 25,7m²
SOVEROM 6,8m²
ENTRÉ 11,1m²
SOVEROM 10,8m²
BAD/dusj 6,8m²
BOD 3,1m²
SPORTSBOD 5,0m²
1800
2600
INNV. KJ.MÅL
9920
2600
1000
2600
3
4
UNDERETASJEPLAN
16890



REGULERINGSBESTEMMELSER "SKOGBRYNET" BOLIGFELT.

Vedtatt av Frosta kommunestyre 16.02.82. Stadfestet 15.08.83.
Endret iht. vedtak i BR 05.03.92 og kom.styret 30.06.92.
Endret iht. vedtak i bygningsrådet 14.01.93.
Endret iht. vedtak i bygningsrådet 07.10.93.

§ 1:

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres innenfor de angitte byggelinjene. Bygningsrådet godkjenner i hvert enkelt tilfelle orienteringen av bygget.

Areal for småhusbebyggelse:

§ 2:

I boligområdet skal oppføres frittliggende småhus i opptil 1 1/2 etasje, eventuelt 1-etasjes hus med sokkeletasje. Maksimal gesimshøyde for 1-etasjes hus er 3,5 m, for 1 1/2 etasjes hus 3,7 m, og for 1 etasjes hus med sokkel 5,5 m over ferdig planert terreng.

I skrånende terreng skal 1 etasjes hus kunne utformes med sokkeletasje på nedsiden.

Sokkeletasje tillates innredet til bolig innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

På tomtene 14, 15, og 16 kan bygningsrådet tillate tett boligbygging for mindre leiligheter. Før tillatelse gis skal det foreligge bebyggelsesplan som viser tomteutnyttelse og bygningers plassering. Tomtene kan fradeles samlet eller hver for seg.

§ 3:

Garasjer skal fortrinnsvis, når ikke annet er vist på planen, innpasses i sokkeletasje eller oppføres som tilbygg til bolighuset og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge.

Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasjen kan bare oppføres i en etasje med grunnflate ikke over 35 m^2, og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogerense.

Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil pr. leilighet.

§ 4:

I felles grøntområder kan bygningsrådet tillate oppført bygninger eller utført planeringsarbeider som har naturlig tilknytning til lekeområdene, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som felles-/lekeareal.

§ 5:

Atkomstveg til skog gjennom friområdet kan også brukes til transport av tømmer når annen transportveg ikke kan nyttes. Slik transport skal varsles med skilt ved innkjørsel til boligfeltet og skal kun foregå mellom kl. 09.00 og 16.00.

Felles bestemmelser:

§ 6:

a. Med byggemeldingen skal det vedlegges situasjonskart i mål 1:1000 som viser plassering av bygninger og hvordan den ubebygde del av tomta skal utnyttes og behandles.

b. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme deler av feltet får en harmonisk utførelse med hensyn til materialbruk og takvinkel. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

c. Gjerders plassering, utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

d. Terrengbehandling, herunder planering av masser skal utføres slik at det best mulig faller inn i omgivelsene.

Bygningsrådet kan ved behandling eller senere kreve framlagt detaljert plan for utomhusanleggene som viser planering av tomta med kotehøyder, plassering av forstøtningsmurer og skråninger, utforming av trafikk- og grøntarealer o.l.

e. Det godkjennes vanligvis bare en avkjørsel fra hver tomt til offentlig veg.

Avkjørslene skal være oversiktlige og trafikksikre og skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

f. Eksisterende, verdifull vegetasjon bør søkes bevart.

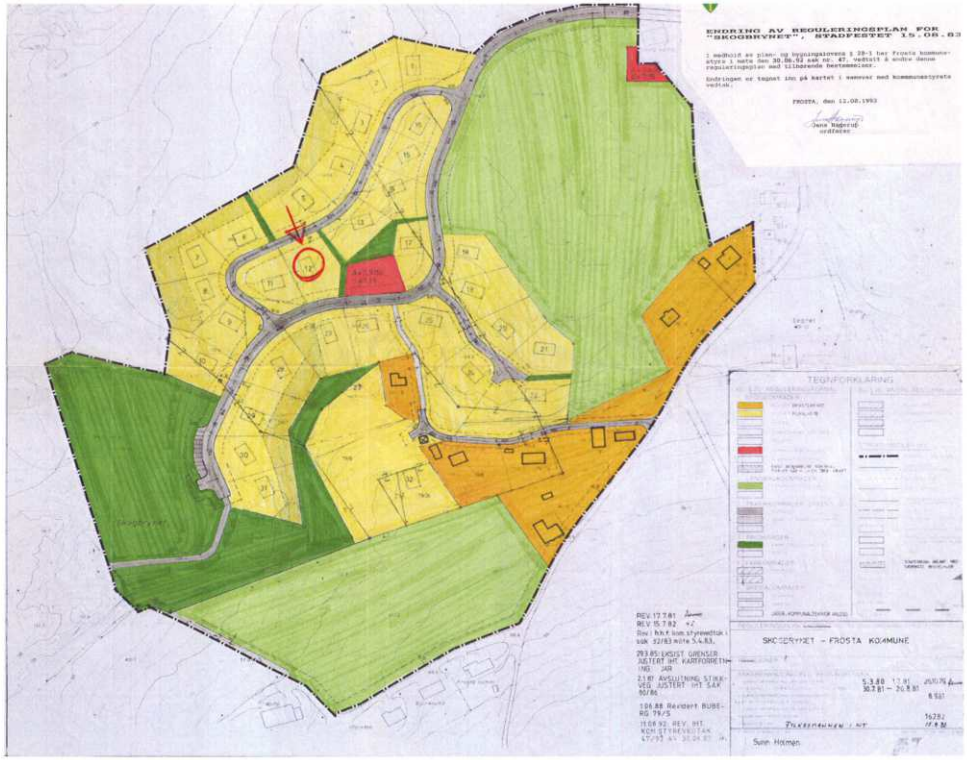
g. I området mellom veg og frisiktlinje skal det ikke foretas beplantning eller oppsetting av sikthindrende gjenstander som er høyere enn 0,5 m over planum tilstøtende kjørebaner.

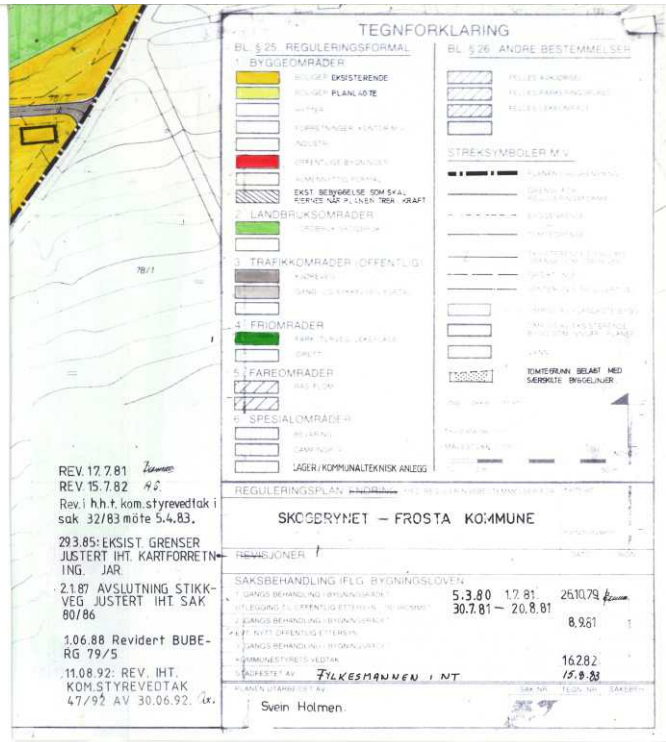
§ 7:

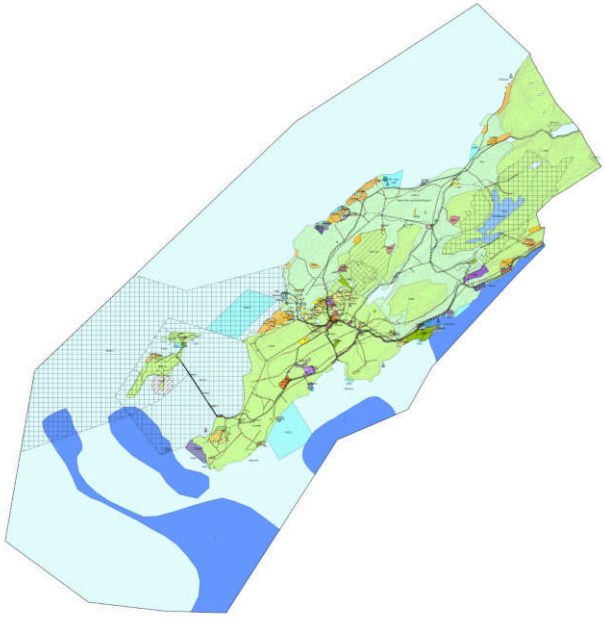
Unntak fra disse bestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og kommunens bygningsvedtekter.

§ 8:

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

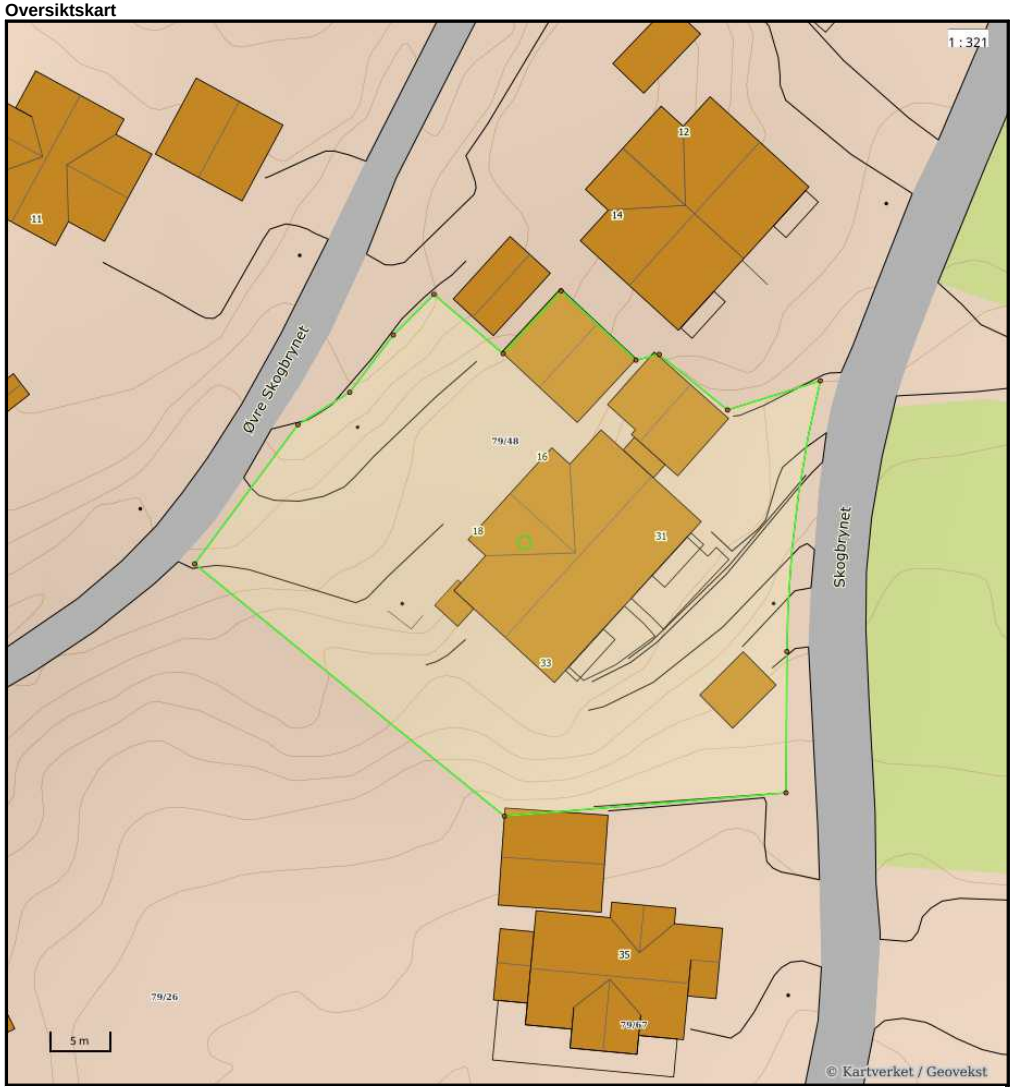

ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR "SKOGBRYNET", STADFESTET 15.08.83
FROSTA, dan 12.02.1993
TEGNFORKLARING
SKOGBRYNET – FROSTA KOMMUNE
Svein Holmen


TEGNFORKLARING
BL. § 25 REGULERINGSFORMÅL
1 BYGGEOMRÅDER
BYGGER EKSISTERENDE
BYGGER PLANLAGTE
EKST. BEBYGGELSE SOM SKAL FJERNES NÅR PLANEN TREK KRAFT
2 LANDBRUKSOMRÅDER
3 TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIGE)
4 FRIOMRÅDER
5 FAREOMRÅDER
6 SPESIALOMRÅDER
LAGER/KOMMUNALTEKNISK ANLEGG
BL. § 26 ANDRE BESTEMMELSER
STREKSYMBOLER M.V.
TOMTEGRUNN BELAST MED SÆRSKILTE BYGGELINJER
REV. 17.7.81
REV. 15.7.82
Rev. i h.h.t. kom.styrevedtak i sak 32/83 møte 5.4.83.
29.3.85: EKSIST. GRENSER JUSTERT IHT. KARTFORRETNING. JAR
2.1.87 AVSLUTNING STIKKVEG JUSTERT IHT SAK 80/86
1.06.88 Revidert BUBERG 79/5
11.08.92: REV. IHT. KOM.STYREVEDTAK 47/92 AV 30.06.92.
REGULERINGSPLAN
SKOGBRYNET – FROSTA KOMMUNE
REVISJONER
SAKSBEHANDLING (FLG. BYGNINGSLOVEN)
5.3.80 1.7.81 26.10.79
30.7.81 – 20.8.81
8.9.81
16.2.82
15.8.83
FYLKESMANNEN I NT
PLANEN UTARBEIDET AV
Svein Holmen





Oversiktskart



SKOGBRYNET 33

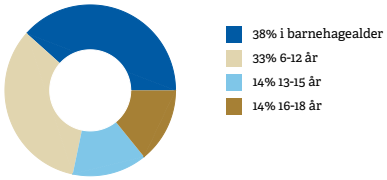
OFFENTLIG TRANSPORT

Frosta sentrum Linje 635	**14 min** 1.2 km
Åsen stasjon Linje R70	**20 min** 20.2 km
Trondheim Værnes	**41 min**

SKOLER

Frosta skole (1-10 kl.) 283 elever, 22 klasser	**14 min** 1.3 km
Aglo videregående skole 8 klasser	**30 min** 32.3 km
Levanger videregående skole 1000 elever, 60 klasser	**35 min** 38.8 km

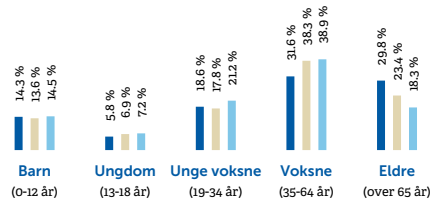
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**30%**	**33%**
Ikke gift	**50%**	**54%**
Separert	**11%**	**9%**
Enke/Enkemann	**10%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Asklund	554	290
Kommune: Frosta	2 608	1 463
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Borglia barnehage (1-5 år) 50 barn	**8 min** 0.7 km
Espira Juberg gårdsbarnehage (1-5 år) 45 barn	**4 min** 2.5 km
Kvamtoppen barnehage Kunst og Natur (... 33 barn	**8 min** 7.1 km

DAGLIGVARE

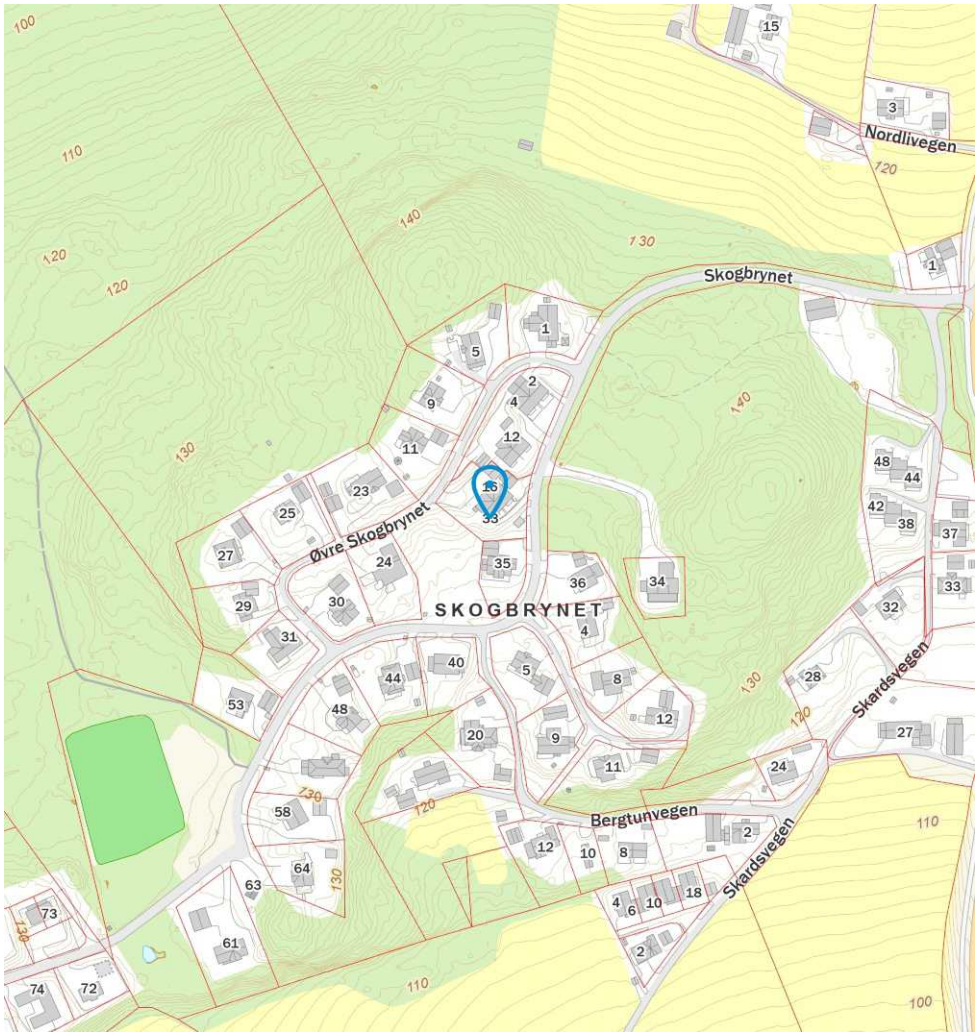
Coop Extra Frosta Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	**12 min** 1.1 km
Rema 1000 Frosta PostNord, søndagsåpent	**13 min** 1.2 km

SPORT

Skogbrynet ballfelt Fotball	**5 min** 0.3 km
Frosta skole Aktivitetshall, ballspill	**14 min** 1.3 km
Sportssenteret Frosta	**4 min**
Åsen Treningssenter	**20 min**

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





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

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
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 budgiving

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

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.

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

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

Husk at 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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 51260019 / Gaute Gravaune Heimdal, tlf. 913 75 182
Skogbrynet 33, 7633 Frosta.
Gnr. 79, Bnr. 48, Snr. 4, Frosta kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 10 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 51260019
Salgsoppgaven er sist oppdatert 24.03.2026

EiendomsMegler 1

Gaute Gravaune Heimdal
Salgsleder / Eiendomsmegler

913 75 182
gaute.heimdal@em1.no

EiendomsMegler 1 Levanger
Moafjæra 6 I, 7606 Levanger

eiendomsmegler1.no