

aktiv.



Bergsvegen 3, 7633 FROSTA

**Gjennomgående 2-roms  
omsorgsbolig fra 2017 | Solrik  
balkong med nydelig utsikt |  
Parkering | Nært buss og butikker**



Daglig leder | Eiendomsmegler

## Marius Kvalvik

**Mobil** 463 00 046

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

### Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 505 235,-
<b>Fellesgjeld:</b>	Kr 458 103,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 1 350,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 964 688,-
<b>Felleskostn.:</b>	Kr 6 616,- pr mnd.
<b>Selger:</b>	Bård Arne Wessel Gynnild
<b>Salgsobjekt:</b>	Andelsleilighet
<b>Eierform:</b>	Andel
<b>Byggeår:</b>	2017
<b>BRA-i/BRA Total</b>	50/55 kvm
<b>Soverom:</b>	1
<b>Antall rom:</b>	2
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 78, bnr. 25
<b>Andelsnr.:</b>	7
<b>Oppdragsnr.:</b>	1710240068

# Velkommen til Bergsvegen 3!

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å presentere Bergsvegen 3.

En romslig og gjennomgående 2-roms andelsleilighet med svært sentral beliggenhet på vakre Frosta. Bussen stopper rett utenfor døra, og leiligheten har umiddelbar nærhet til to dagligvarebutikker. Leiligheten ligger i 2. etasje, og utenfor stuen nytes varme dager på en herlig balkong med fantastisk utsikt over det naturskjønne landskapet – her skimtes fjorden i det fjerne.

Verdt å merke seg:

- Leiligheten ble oppført i 2017
- Felles gårdsplass for parkering
- Disponerer utvendig sportsbod
- Åpen stue-/kjøkkenløsning
- Alle hvitevarer er integrert
- Badet er utstyrt med gulvvarme
- Soverom på ca. 11 kvm
- Egen bod på soverommet
- Balansert ventilasjonsanlegg

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	26
Tilstandsrapport .....	27
Verditakst .....	41
Energiattest .....	44
Vedtekter .....	45
Regnskap for 2023 .....	53
Ferdigattest .....	62
Budskjema .....	70

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 50 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 55 m<sup>2</sup>

TBA: 8 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje;

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Utvendig bod/sportsbod

2. etasje:

BRA-i: 50 m<sup>2</sup> Entré, stue/kjøkken, soverom, badrom, teknisk rom/bod

### TBA fordelt på etasje

2. etasje:

8 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Utvendig bod/ sportsbod på bakkeplan er 5m<sup>2</sup>. Denne er medregnet i BRA-e for 2.etasje selv om denne ligger på bakkeplan.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtebeskrivelse

Beliggenheten er strålende, med gangavstand til alle hverdagsfasiliteter. Omgivelsene er landlige og naturskjønne, og fellesområdet rundt bygget er opparbeidet med store grøntarealer, diverse beplantning og en asfaltert gårds plass for parkering.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt på vakre og naturskjønne Frosta i Frosta kommune, ca. en times kjøring fra Trondheim. Både Rema 1000 og Coop Extra nås etter noen par hundre meter, og sistnevnte holder åpent søndager – stort enklere får man det ikke. Frosta sentrum har ellers vinmonopol, apotek, legekantor og et par spisesteder.

Frosta er et eldorado for deg som er glad i å være ute, og med sitt klima og særpregede

kulturlandskap er stedet perfekt for aktiviteter som fotturer, sykkelturner, fiske og båtliv. Her finnes lysløype og et mylder av merkede turstier. Gå Frostastien, opplev det rike fuglelivet på Tautra, besøk en av de historiske severdighetene eller stopp på en av gårdsbutikkene som tilbyr lokale matvarer.

Frostastien går rundt store deler av Frosta, og på Tautra finner du klosterruiner fra middelalderen, samt Mariaklosteret hvor nonnene har utsalg av såper. På veien dit kan man ta turen innom Evenhus og se på helleristningene. Fra leiligheten er det kort gangavstand til flere fotballbaner, og sportssenteret Frosta ligger ca. 2,9 kilometer unna.

#### **Adkomst**

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din destinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Aktiv Eiendomsmegling.

#### **Offentlig kommunikasjon**

Kollektivtilbudet i området består av buss. Nærmeste holdeplass er Frosta sentrum, som ligger rett utenfor døra.

#### **Bygningssakkyndig**

Takst-Forum Trøndelag AS v/Christer Klungerbo

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Byggemåte er opplyst av takstmann Christer Klungerbo:

Bygningen er et leilighetsbygg i to etasjer over terreng. Bygget er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende trepanel. Vinduer har 2- og 3-lags glass. Taket er et saltak som er tekket med takstein.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger (verge) har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Egenerklæring foreligger, men er ikke utfylt.

#### **Innhold**

Leiligheten ligger i 2. etasje og består av: Entré, stue/kjøkken, soverom, badrom, teknisk rom/bod.

Det er også en utvendig bod/sportsbod på bakkeplan.

#### **Standard**

Entré: Leiligheten ligger i andre etasje og har adkomst via en utvendig svalgang. Ved

inngangen er det belysning, ringeklokke og plass til et kafésett. Inne ønskes man velkommen av en entré i direkte tilknytning til stuen, med panelplater og det samme laminatgulvet.

Stue: Innenfor entreen danner stuen og kjøkkenet et åpent allrom, med gode lys- og utsiktsforhold via en stor vindusflate i front. Det er direkte utgang til en herlig og delvis overbygd balkong på ca. 8 kvm, med praktfull utsikt over fjorden, store åkre og fjellene i det fjerne.

Belysning og utestikk er montert, og balkongen har levegg mot naboen. Stuegulvet har laminat, mens veggene er kledd med hvitmalte panelplater. De nøytrale fargevalgene gjør det enkelt å sette sitt eget preg på interiøret, og i tillegg til sofagruppe har stuen rom for en hyggelig, liten spiseplass.

Kjøkken: Kjøkkeninnredningen har hvite, glatte fronter og benkeplate av laminat med nedfelt oppvaskkum. Over benken er det grå fliser, og over kokesonen er ventilator installert. Alle hvitevarene er integrert i innredningen, bestående av platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og en kombinert kjøl/frys.

Bad/wc/vaskerom: Badet har et delikat uttrykk, der grå gulvfliser kombineres med hvite våtromsplater på veggene. Varmekabler og opplegg for vaskemaskin er montert, og badet har vegghengt toalett og et dusjhjørne med innfellbare dører. Den øvrige innredningen består av servant med hvite skuffer og et speilskap med belysning.

Soverom og garderobe: Soverommet måler ca. 11 kvm, med laminatgulv, malte panelplater og en egen bod bak skyvedør. Her våkner man til nydelig utsikt, og soverommet innredes enkelt med skap eller andre garderobeløsninger. Ekstra lagringsplass finnes i en sportsbod på bakkeplan, med et areal på ca. 5 kvm.

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

Forhold som har fått TG2:

Våtrom: Baderom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Avløpsrør under servant mangler tetting rundt rørgjennomføring i vegg. Ved eventuell lekkasje fra rør vil det

være større risiko for at lekkasjevann kan renne inn i vegg.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det bør tettes rundt rørgjennomføring i vegg.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen dreneringsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget systerne til

klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Dersom dette mangler vil

det være risiko for større skade ved eventuell feil fra sisternen.

Forhold som har fått TG3: Ingen.

### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Borettslaget har kollektiv avtale med NTE.

### **Parkering**

Alle andeler har rett til 1 parkeringsplass.

### **Forsikringsselskap**

Fremtind Forsikring AS

### **Polisenummer**

26376475

### **Diverse**

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk

sakkyndig.

## Energi

### **Oppvarming**

Leiligheten oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner og gulvvarme på badet.

### **Energikarakter**

B

### **Energifarge**

Rød

## Borettslaget/Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 505 235

### **Formuesverdi primær**

Kr 687 633

### **Formuesverdi primær år**

2022

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 613 004

### **Formuesverdi sekundær år**

2022

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene dekker blant annet kommunale avgifter, renovasjon, forretningsfører, forsikring og vaktmestertjenester.

Felleskostnader fordeles på følgende poster:

Renter kr 2558,-



Avdrag kr 310,-  
Driftsdel kr 3748,-

Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 6 616

**Andel Fellesgjeld**

Kr 458 103

**Andel fellesformue**

Kr 34 159

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Borettslaget Ungbo Frosta

**Organisasjonsnummer**

919808977

**Andelsnummer**

7

**Om borettslaget**

Borettslaget Ungbo Frosta er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Boligene skal tilgodesees mennesker med behov for helse – og omsorgstjenester.

Frosta kommune har tilvisningsplikt for boligene og boligene er prisregulert.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 90517266654, Handelsbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 19.06.2024: 6.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 68

Saldo per 19.06.2024: 4 581 033

Andel av saldo: 458 103

Første termin/første avdrag: 30.06.2018 ( siste termin 31.12.2057 )

Flytende rente

**Sikringsordning fellesgjeld**

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

#### **Regnskap/budsjett**

Årsregnskapet for Borettslaget Ungbo Frosta 2023 viser et positivt resultat på kr 123 992,- før skatt.

Sameiets kontantbeholdning pr. 31.12.2022 var kr 800 555,-.

Det er ikke opplyst om planlagte endringer i felleskostnader.

#### **Styregodkjennelse**

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av Frosta kommune for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

Det er et vilkår at andelseiere har behov for omsorgsbolig i henhold til vedtatte tildelingskriterier.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Disse følger vedlagt i salgsoppgaven.

#### **Dyrehold**

Det må søkes til styret om husdyrhold.

## Forretningsfører

#### **Forretningsfører**

Boligbyggelaget Tobb

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 78, bruksnummer 25 i Frosta kommune. Andelsnr. 7 i Borettslaget Ungbo Frosta med orgnr. 919808977

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 29.11.2017.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei og avløp.  
Privat vannforsyning via Frosta Vassverk SA.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til forretning og bolig. Reguleringsplan for Frosta sentrum gjelder.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

505 235 (Prisantydning)

---

458 103 (Andel av fellesgjeld)

---

963 338 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

1 350 (Omkostninger totalt)

8 550 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

11 350 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

964 688 (Totalpris. inkl. omkostninger)

971 888 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

974 688 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 1 350

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950,- oppgjørshonorar kr 4 950,- og visninger kr 2 990,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag kr 12 500,- og dokumenterte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

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

### **Ansvarlig megler**

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

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, Sluppenvegen 23  
7037 Trondheim  
Tlf: 463 00 046

### **Salgsoppgavedato**

03.01.2025





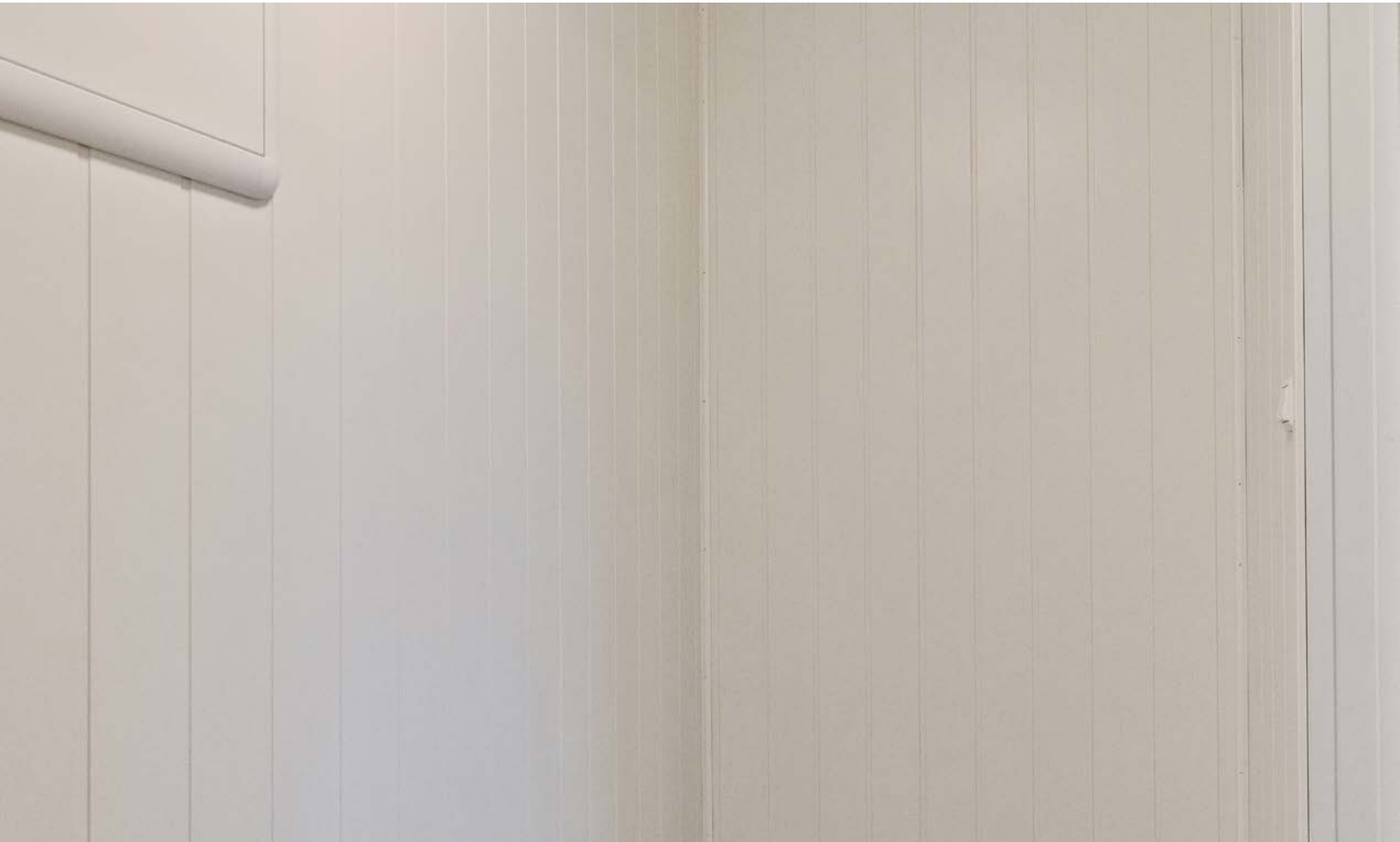








ILLUSTRASJON





# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Bergsvegen 3

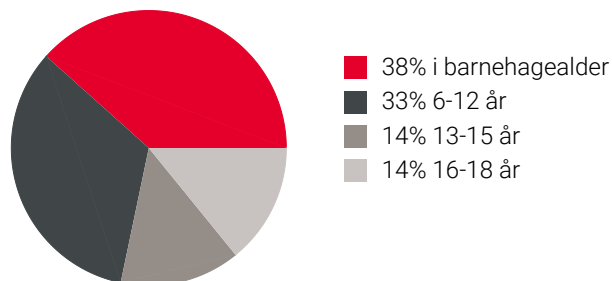
## Offentlig transport

🚏 Frosta sentrum Linje 635	1 min 🚶 0.1 km
🚏 Åsen stasjon Linje R70	21 min 🚗 18.9 km
✈️ Trondheim Værnes	41 min 🚗

## Skoler

Frosta skole (1-10 kl.) 278 elever, 21 klasser	6 min 🚶 0.4 km
Aglo videregående skole 8 klasser	32 min 🚗 31 km
Levanger videregående skole 1000 elever, 60 klasser	37 min 🚗 37.4 km

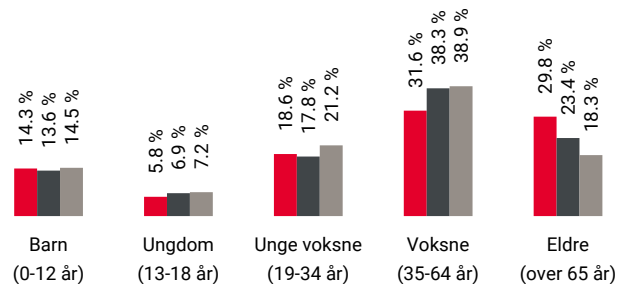
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## 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	12 min 🚶 0.9 km
Espira Juberg gårdsbarnehage (1-5 år) 45 barn	15 min 🚶 1.2 km
Kvamtoppen barnehage Kunst og Natur (... 33 barn	7 min 🚗 5.8 km

## Dagligvare

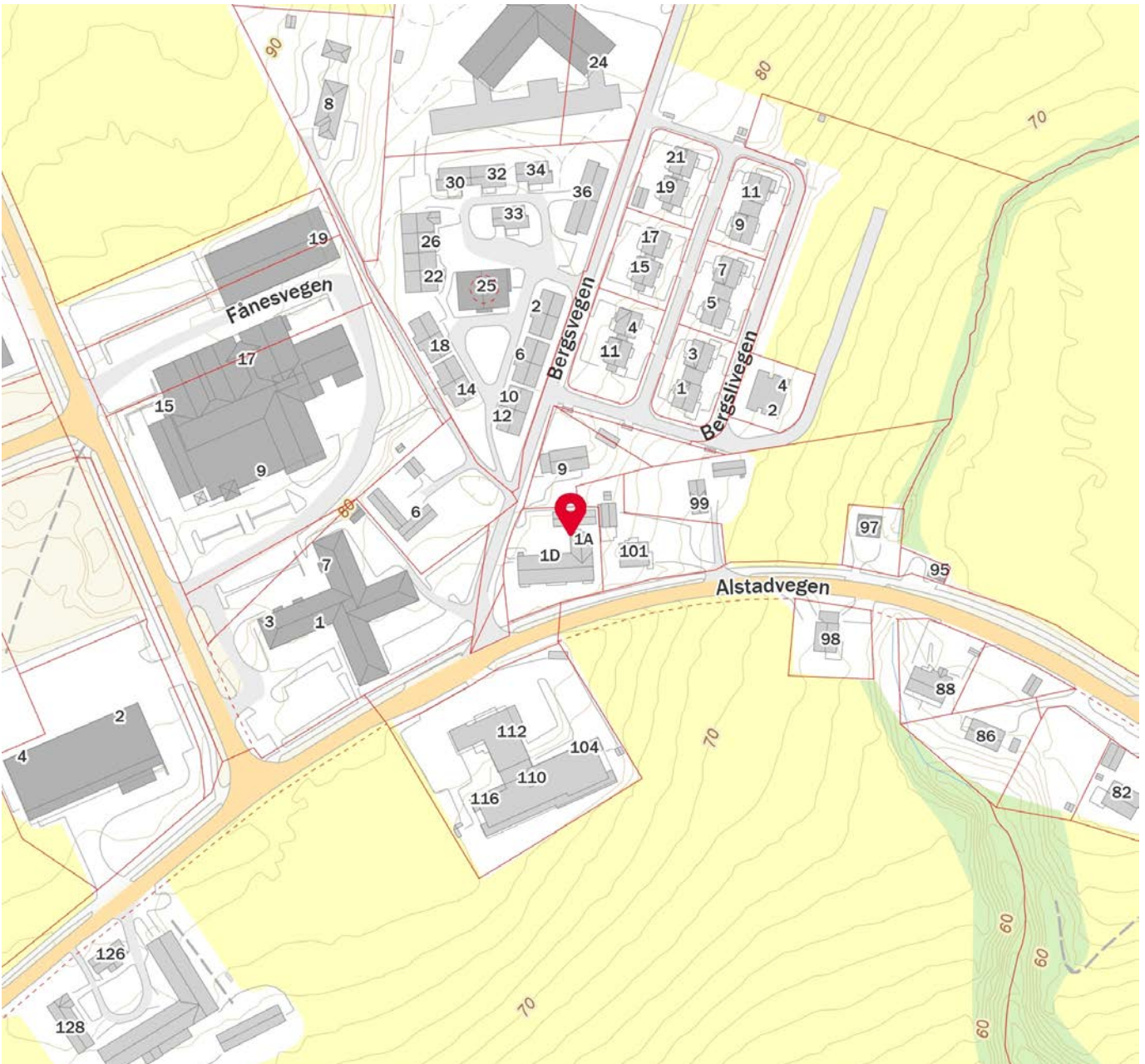
Rema 1000 Frosta PostNord, søndagsåpent	3 min 🚶 0.2 km
Coop Extra Frosta Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	6 min 🚶 0.4 km


## Sport

🏀 Frosta skole Aktivitetshall, ballspill	5 min 🚶 0.3 km
🏀 Vagnåsen balløkke Ballspill	15 min 🚶 1.2 km
🏊 Sportssenteret Frosta	24 min 🚶
🏊 Åsen Treningssenter	20 min 🚗



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710240068	
Selger 1 navn	
Ann Johanne Edvardsen	
Gateadresse	
Bergsvegen 3	
Poststed	Postnr
FROSTA	7633
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Bård W Gynnhild
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1710240068



## Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

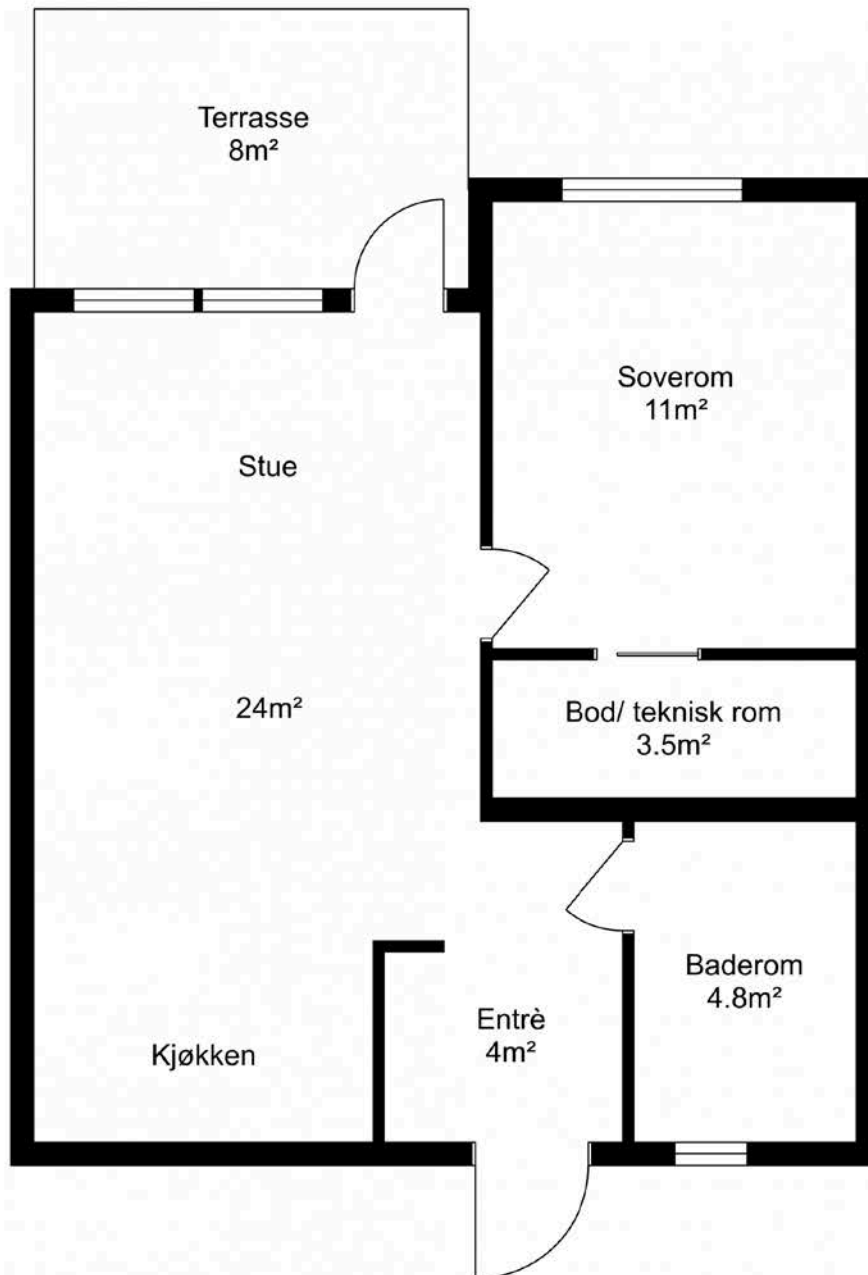
Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

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

## Bergsvegen 3 - Leilighet 7 (H0204)

### 2. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.  
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

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.

# Bergsvegen 3 7633 FROSTA

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i flermannsbolig

Byggeår: 2017

BRA: 55 m<sup>2</sup>

BRA-i: 50 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

13

TG-2

2

TG-3

0

TG-IU

0

# 1. Tilstandsgradene

TG-0

## Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

## Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

## Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

## Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/19833>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG2

#### Våtrom: Baderom

##### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Avløpsrør under servant mangler tetting rundt rørgjennomføring i vegg. Ved eventuell lekkasje fra rør vil det være større risiko for at lekkasjevann kan renne inn i veggen.

##### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det bør tettes rundt rørgjennomføring i vegg.

##### Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner til klosett, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Dersom dette mangler vil det være risiko for større skade ved eventuell feil fra sisternen.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**27.6.2024**

Rapportdato  
**27.6.2024**

### Hjemmelshavere

Navn: **Borettslag**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**  
Representant v/befaring: **Andelseier / leietaker**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? **Nei**

### Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: **Christer Klungerbo** Telefon: **+4792465652**  
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS** Epost: **christer@tft.no**  
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



#### Egne premisser:

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

### Informasjon om boligen

Adresse: **Bergsvegen 3, 7633 Frosta**

Kommunenr:	<b>5036</b>	Gårdsnr:	<b>78</b>	Bruksnr:	<b>25</b>	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	<b>H0204</b>		

Byggeår: **2017 - Registrering i matrikkel/ byggesak**  
Boligtype: **Leilighet i flermannsbolig**

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet i 2.etg. Bygningen er et leilighetsbygg i to etasjer over terreng. Bygget er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende trepanel. Vinduer har 2- og 3-lags glass. Taket er et saltak som er tekket med takstein.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	55	50	5	0	8
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>55</b>	<b>50</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>8</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	50	46	4	Entrè, stue/ kjøkken, soverom og badrom.	Teknisk rom/ bod i leiligheten
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>50</b>	<b>46</b>	<b>4</b>		

## Kommentar til arealberegning

Balkong/ terrasse er 8m<sup>2</sup>.

Utvendig bod/ sportsbod på bakkeplan er 5m<sup>2</sup>. Denne er medregnet i BRA-e for 2.etg selv om denne ligger på bakkeplan.



## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	
TG-1	
Trekonstruksjon med tekking av papp og terrassebord. Rekkverk er oppført i tre. Konstruksjonen har fall ut mot renne og utvendig nedløp. Rekkverk er i overkant av 1 meter høyt. Fall er ok. Ingen tegn til skader eller svekkelser.	

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Hvitmalte glatte lett-dører. Trevinduer med 2 og 3-lags glass, utvendig kledd med aluminiumsbeslag.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

**Oppsummering av vinduer og dører****TG-1**

Løs vrider på verandadør må fikses (TG 2).  
Ingen skader utover dette.

**6.3 Etasjeskille og gulv på grunn**

Type	Trebjelkelag
------	--------------

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
---	-----

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn****TG-1**

Ingen vesentlig avvik eller forhold som tyder på svekket funksjon.

**6.4 Kjøkken****Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

**Oppsummering av overflater og innredning****TG-1****Avtrekk**

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

**Oppsummering av avtrekk****TG-1****6.5 Lovlighet**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
--	-----

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
--	-----

Ferdigattest er gitt i 2017.

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

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
---	-----

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

## 6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
----------------	-------

Synlige avløpsrør inne i leiligheten er av plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
--	-----

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
--	--------

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
-------------------------------------	-----

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
--	-----

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
--	-----

<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
----------------------------------	-------------

## 6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
-------------	------------------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
---	-----

Er det etablert fordelerskap?	Ja
-------------------------------	----

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
---	-----

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
--	-----

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
---	-----

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
---	-----

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
---	-----

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
--	-----

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
---------------------------------------	-----

<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>
--------------------------------------	-------------

## 6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01:1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-1</b>
Dokumentasjon på elektrisk installasjon ligger i sikringsskap.	

## 6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Teknisk rom
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
2017
Størrelse
Ca. 120 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvansbereder</b>	<b>TG-1</b>

## 6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>

## 6.11 Våtrom: Baderom

### Overflate

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

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
<b>Oppsummering av overflater</b>	
<p>Høydeforskjell mellom sluk og dør er Ca. 2cm. Krav/ referansenivå for TG 0 er 2,5cm.</p> <p>Det gjøres oppmerksom på at høydeforskjellen stort sett er basert på lokalt fall i dusjsone, og at gulvet er relativt flatt utover dette.</p> <p>Det anbefales å legge en tett silikonfuge mot dørterskel og listverk ved dør, slik at man reduserer risiko for at eventuelt lekkasjevann kan renne ut i gangen.</p>	
<b>TG-1</b>	

### Membran, tettesjikt og sluk

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

<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	
<p>Avløpsrør under servant mangler tetting rundt rørgjennomføring i vegg. Ved eventuell lekkasje fra rør vil det være større risiko for at lekkasjevann kan renne inn i vegg.</p>	
<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>	
<p>Det bør tettes rundt rørgjennomføring i vegg.</p>	
<b>TG-2</b>	

### Sanitærutstyr

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

<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	
<p>Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til klosett, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Dersom dette mangler vil det være risiko for større skade ved eventuell feil fra sistenen.</p>	
<b>TG-2</b>	

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? Nei

### Oppsummering av fukt

TG-1

Hulltaking fra tilstøtende vegg var ikke mulig.  
Det er foretatt en visuell kontroll fra innsiden av rommet, kombinert med bruk av fuktindikator mot overflater.  
Det ble ikke registrert forhold som tyder på fuktskader eller svikt i membran.

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Ja

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

## 6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.16 Trapp

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant





**TAKST-  
FORUM  
TRØNDELAG**

## Verditakst Omsorgsleilighet

### Gjelder eiendommen :

Adresse.....: **Bergsvegen 3**  
Postnr. / sted...: **7633 Frosta**  
G.nr.....: **78**  
B.nr.....: **25**  
Andel nr.....: **7**  
Kommune.....: **5036 Frosta**

**Rapportansvarlig: Christer Klungerbo**

Autorisert Takstmann NT / Tømrermester

Epost: [christer@tft.no](mailto:christer@tft.no)

Tlf. 924 65 652

Trondheim, den 08.07.2024

## Verditakst, Bergsvegen 3 - Andel 7.

Takst-Forum Trøndelag er anmodet om å foreta en verditakst av leilighet i borettslaget ungbo Frosta, andelsnummer 7.

Leiligheten er en prisregulert omsorgsleilighet som skal prises etter bestemmelser i vedtekter. Vedtektene som er benyttet ble vedtatt 04.10.2017 og sist endret 11.05.2020.

Befaringen ble gjennomført den 27.06.2024.

Leiligheten har et bruksareal på ca. 50m<sup>2</sup>.

Innhold: Entre, stue, kjøkken, badrom, soverom og bod i leiligheten.

I tillegg disponeres en utvendig bod på bakkeplan som er 5m<sup>2</sup>.

### Utdrag fra vedtekter punkt 2-4, prisregulering

#### 2-4 Prisregulering

*Andel i borettslaget er prisregulert. Selger kan ikke kreve en høyere salgssum enn det som fremgår av nedenstående modell:*

*Punkt 1 + Punkt 2 – Punkt 3 + Punkt 4 – Punkt 5 = Høyeste salgssum*

*1. Andelens opprinnelige innskudd regulert i forhold til SSB byggekostnadsindeks. dog begrenset oppad til tre ganger konsumprisindeks for samme periode. Dersom SSB byggekostnadsindeks er lavere enn konsumprisindeksen i samme periode, skal konsumprisindeksen benyttes.*

*2. Boligens andel av fellesgjeld på det tidspunktet selger ervervet den, regulert i henhold til SSB konsumprisindeks.*

*3. Resterende andel av fellesgjeld på salgstidspunktet.*

*4. Større dokumenterte oppgraderinger. Ordinært vedlikehold betraktes ikke som oppgradering.*

*5. Slitasje utover det normale samt skader.*

*Basis både for indeksregulering av punkt 1 og punkt 2, skal være det år og den måned selger ervervet andelen. Summen skal reguleres til og med den måned salget finner sted. For å unngå forsinkelser på bakgrunn av at indeksen ikke er kjent, kan siste kjente indeks på oppgjørstidspunktet legges til grunn. Basismåned skyves da tilsvarende tidsperiode tilbake i tid.*

#### **Følgende avvik i standard og funksjon er registrert på befaring:**

Det ble ikke registrert skader eller slitasje utover det som rimelig kan forventes av normal bruk.

Fradrag settes til Kr. 0,-

Det foreligger ikke kjennskap til at det er tilført vesentlig verdi i selgers botid.

Tillegg for påkost Kr. 0,-

## Regulering av kjøpesum og gjeld.

Nåværende eier flyttet inn i leiligheten 08.12.2017  
Opplysninger om fellesgjeld og innskudd er gitt av forretningsfører.

Opprinnelig innskudd var kr 336.000.  
336 000 kr. i forhold til desember 2017 tilsvarte **445 058.-** pr. siste oppdatering fra SSB.

Opprinnelig andel fellesgjeld var Kr. 504 000,- opplyst av forretningsfører.  
-Ajournført andel fellesgjeld per i dag er Kr. 456 174,- opplyst av regnskapsfører.  
Reduksjon kr 47 826,-  
Indeksregulert andel nedbetalt gjeld: **60 177.-**

### Oppsummering:

Indeksregulert innskudd	kr	445 058,-
2: + Andel nedbetalt fellesgjeld	kr	60 177,-
3: + Påkost	kr	0,-
4: - Slitasje/skader	kr	0,-
<b>Sum</b>	<b>kr</b>	<b>505 235,-</b>

Ovenstående salgsverdi er uten resterende andel fellesgjeld opplyst til **Kr 456 174.-**

Summen ovenfor er beregnet pr. 08.07.2024, og tar ikke hensyn til eventuelle avdrag på fellesgjeld som kan påløpe fra d.d. og frem til tidspunkt for handel.

På bakgrunn av ovennevnte regler og forutsetninger er høyeste salgsverdi iht. vedtektene satt til:

**Kr 505 235.-**

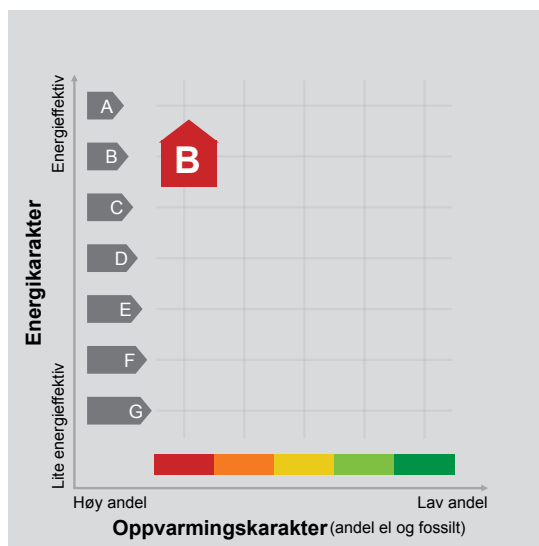
Trondheim 08.07.2024



-----  
Christer Klungerbo

# ENERGIATTEST

Adresse	Bergsvegen 3
Postnummer	7633
Sted	FROSTA
Kommunenavn	Frosta
Gårdsnummer	78
Bruksnummer	25
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300661826
Bruksenhetsnummer	H0204
Merkenummer	894c68e4-d88f-4563-8624-6076a53664ed
Dato	27.06.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# Vedtekter

## for Borettslaget Ungbo Frosta [org.nr. 919808977](http://org.nr.919808977)

Vedtatt på stiftelsesmøtet den 04.10.2017, sist endret i  
generalforsamling 11.05.2020.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Borettslaget Ungbo Frosta er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Boligene skal tilgodesees mennesker med behov for helse – og omsorgstjenester. Frosta kommune har tilvisningsplikt for boligene og boligene er prisregulert.

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Frosta kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

#### 1-3 Parkering og boder

Borettslagets parkeringsplasser og boder ligger på fellesareal. Alle andeler har rett til 1 parkeringsplass og 1 bod.

Fordeling av boder og parkeringsplasser er foretatt av Frosta kommune.

Andeler som har fått tildelt parkeringsplass tilpasset handicap-parkering, forplikter seg til å bytte parkeringsplass dersom en annen beboer har dokumentert behov for slik plass.

Parkeringsplassen skal følge den enkelte andel ved salg/overdragelse og kan ikke selges separat. Andelseiere har rett til å leie ut sin parkeringsplass men kun til andre beboere i borettslaget. All utleie skal på forhånd meddeles styret. Styret kan fastsette bruksreglement for bruk av parkeringsplassene.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner kr. 5.000,-

(2) Bare personer som Frosta kommune godkjenner kan være andelseiere i borettslaget. Det er et vilkår at andelseierne er personer med behov for omsorgsbolig, og som er tilvist av Frosta kommune i henhold til vedtatte tildelingskriterier, jfr pkt. 3. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

- (4) I tillegg har Frosta kommune rett til å eie inntil 20 % av andelene.
- (5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.
- (6) Pkt. 2-1 kan bare endres med godkjenning av Frosta kommune.

### **2-2 Sameie i andel**

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameiere i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

### **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av Frosta kommune før at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Frosta kommune kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2-1 og punkt 2-4 i vedtektene.
- (3) Nekter kommunen å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### **2-4 Prisregulering**

Andel i borettslaget er prisregulert. Selger kan ikke kreve en høyere salgssum enn det som fremgår av nedenstående modell:

Punkt 1 + Punkt 2 – Punkt 3 + Punkt 4 – Punkt 5 = Høyeste salgssum

1. Selgers opprinnelige innskudd regulert i forhold til SSB byggekostnadsindeks, dog begrenset oppad til tre ganger konsumprisindeks for samme periode. Dersom SSB byggekostnadsindeks er lavere enn konsumprisindeksen i samme periode, skal konsumprisindeksen benyttes.
2. Boligens andel av fellesgjeld på det tidspunktet selger ervervet den, regulert i henhold til SSB konsumprisindeks.
3. Resterende andel av fellesgjeld på salgstidspunktet.
4. Større dokumenterte oppgraderinger. Ordinært vedlikehold betraktes ikke som oppgradering.
5. Slitasje utover det normale samt skader.

Basis både for indeksregulering av punkt 1 og punkt 2, skal være det år og den måned selger ervervet andelen. Summen skal reguleres til og med den måned salget finner sted. For å unngå forsinkelser på bakgrunn av at indeksen ikke er kjent, kan siste kjente indeks på oppgjørstidspunktet legges til grunn. Basismåned skyves da tilsvarende tidsperiode tilbake i tid.

Offentlig godkjent takstmann oppnevnes av selger eller selgers fullmektig. Kostnadene ved takst dekkes av selger.

Denne bestemmelsen kan kun slettes med samtykke fra Frosta kommune.

### **3. Kommunens tilvisningsplikt**

- (1) Frosta kommune har tilvisningsplikt for boligene, jfr. pkt. 2-1 (2). Det er et vilkår at andelseiere har behov for omsorgsbolig i henhold til vedtatte tildelingskriterier.
- (2) Kommunen skal disponere og har plikt til å tildele boligene/omsorgsplassene i en periode på minst 30 år til personer som fyller tildelingskriteriene for omsorgsbolig i borettslaget.
- (3) Kommunens tilvisningsplikt innebærer ikke plikt for kommunen til å skaffe kjøpere til ledige andeler.
- (4) Denne bestemmelsen kan kun endres /slettes med samtykke fra Frosta kommune.

### **4. Borett og bruksoverlating**

#### **4-1 Boretten**

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets og Frosta kommunes samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

#### **4-2 Bruksoverlating**

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret og Frosta kommune overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets og Frosta kommunes godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
  - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
  - andelseieren er en juridisk person
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan heller ikke overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(5) Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn årlig uten borettslagets samtykke (korttidsutleie).

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.



## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### **6-2 Pålegg om salg**

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### **6-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

## **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

Styret skal bestå av minst en representant fra Frosta kommune.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **8-3 Styrets vedtak**

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### **10-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra Frosta kommune, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- bestemmelser om prisregulering
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

## Borettslaget Ungbo Frosta - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader driftsdel		707 520	601 680	707 461	449 777
Felleskostnader kapitaldel		0	0	0	344 126
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>707 520</b>	<b>601 680</b>	<b>707 461</b>	<b>793 903</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	1	-1 060	-1 060	-1 410	-1 410
Styrehonorar	2	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Forretningsfjrrerhonorar		-37 832	-37 172	-38 500	-39 130
Honorar administrative tjenester		-43	0	-500	0
Eksterne honorar	3	-6 022	-6 250	-5 850	-6 562
Drifts- og serviceavtaler	4	-3 152	-20 319	-4 300	-8 550
Vaktmestertjenester		-14 328	0	-21 400	-23 400
Ljpende vedlikehold	5	-701	-11 836	-25 000	-50 000
Periodisk vedlikehold		0	0	0	-25 000
Elektroniske fellesavtaler		-63 180	-60 480	-66 000	-62 874
Forsikring		-27 934	-29 107	-40 100	-29 500
Kommunale tjenester og renovasjon		-135 267	-125 075	-179 250	-142 036
Eiendomsavgifter		-31 735	-28 629	-15 000	-33 322
Energi, felles		-5 110	-5 608	-7 300	-6 000
Andre driftsutgifter	6	-3 152	-25 699	-5 700	-7 450
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-339 516</b>	<b>-361 236</b>	<b>-420 310</b>	<b>-445 234</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>368 004</b>	<b>240 444</b>	<b>287 151</b>	<b>348 669</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		13 708	5 391	1 400	4 500
Finanskostnader		-257 720	-156 624	-217 866	-306 928
<b>Netto finansposter</b>		<b>-244 012</b>	<b>-151 233</b>	<b>-216 466</b>	<b>-302 428</b>
<b>Resultat fjr skattekostnad</b>		<b>123 992</b>	<b>89 211</b>	<b>70 685</b>	<b>46 241</b>
OrdinNj rt resultat etter skatt		123 992	89 211	70 685	46 241
<b>i RSRESULTAT</b>	7, 11	<b>123 992</b>	<b>89 211</b>	<b>70 685</b>	<b>46 241</b>
<b>Disponering av totalresultat:</b>					
Overfjrt til annen egenkapital		123 992	89 211	70 685	46 241
		123 992	89 211	0	0

## Borettslaget Ungbo Frosta - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	8, 12	8 400 000	8 400 000
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 400 000</b>	<b>8 400 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	9	28 876	27 051
Mellomregning Klare Finans	9	6 616	11 792
Opptjente renter	9	13 708	5 391
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	342 286	278 264
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>391 486</b>	<b>322 498</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 791 486</b>	<b>8 722 498</b>

## Borettslaget Ungbo Frosta - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	11	50 000	50 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	750 555	626 563
<b>Sum egenkapital</b>		<b>800 555</b>	<b>676 563</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantel <sup>3</sup> n	12, 13	4 581 033	4 639 488
Borettsinnskudd	12, 14	3 360 000	3 360 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 941 033</b>	<b>7 999 488</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		42 155	33 791
Forskudd kunder		6 616	11 792
P <sup>3</sup> l <sup>3</sup> pte kostnader		1 127	864
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>49 898</b>	<b>46 447</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 990 931</b>	<b>8 045 935</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 791 486</b>	<b>8 722 498</b>
Pantstillelser	12	7 941 033	7 999 488

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

\_\_\_\_\_  
Stine Lerstad  
Leder

\_\_\_\_\_  
Lise Pettersen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kari Stavset  
Styremedlem

## Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapspraksis for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter og bygninger er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Klare Finans forsikterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.



**Note 1 - PERSONALKOSTNADER**

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	1 060	1 060
Sum personalkostnader	1 060	1 060

Samlet antall <sup>3</sup> rsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inng<sup>3</sup> tt noen pensjonsordning.

**Note 2 - STYREHONORAR**

	2023	2022
Styrehonorar	10 000	10 000

**Note 3 - EKSTERNE HONORARER**

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	6 022	6 250
Sum eksterne honorarer	6 022	6 250

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

**Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER**

	2023	2022
Andre administrasjonsavtaler	0	497
Avtale om vintervedlikehold	0	16 122
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	3 152	3 700
Sum drifts- og serviceavtaler	3 152	20 319

J fr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester (vintervedlikehold) og tilleggsavtaler med TOBB frjt p<sup>3</sup> egne kontoer.

**Note 5 - LdPENDE VEDLIKEHOLD**

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold annet	701	0
Sum vedlikehold	701	11 836

P<sup>3</sup> grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall vN re spesifisert.

**Note 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER**

	2023	2022
Verktrj, driftsmateriell, inventar	458	17 000
Drift maskiner	1 995	6 091
Gaver	0	1 000
Andre gebyrer	490	483
Dagligvarer	209	0
Sum andre driftsutgifter	3 152	25 699

## Note 7 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	276 051	273 164
Endring i disponible midler:		
; rets resultat	123 992	89 211
Avdrag P n	-58 455	-86 324
; rets endring i disponible midler	65 537	2 887
Disponible midler i periodens slutt	341 588	276 051
Disponible og nremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	341 588	276 051

## Note 8 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 000 000	7 400 000
; rets tilgang :	0	0
; rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 000 000	7 400 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 000 000	7 400 000

Antatt levetid i år :

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.  
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.  
Tomt og bygninger er anskaffet i 2017.

## Note 9 - UTEST; ENDE FORDRINGER

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

## Note 10 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	2	2
Bankinnskudd	342 284	278 262
Sum bankinnskudd	342 286	278 264

## Note 11 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	676 563	587 352
Andelskapital 01.01	50 000	50 000
Andelskapital 31.12	50 000	50 000
Annen egenkapital 01.01	626 563	537 352
; rets resultat	123 992	89 211
Annen egenkapital 31.12	750 555	626 563
SUM EGENKAPITAL 31.12	800 555	676 563

Andelskapitalen er kr 50 000,- fordelt på 10 andeler à kr 5 000,-.  
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

---

Note 12 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	8 400 000
Restgjeld 31.12	7 941 033

P<sup>3</sup> lydende pantstillelser var 8 400 000,- per 31.12.

Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

### Note 13 - PANTE- OG GJELDSBREVSLJ N

Kreditor:	Handelsbanken
L <sup>3</sup> nenummer:	90517266654
L <sup>3</sup> netype:	Annuitet
Opptaks <sup>3</sup> r:	2018
Rentesats:	6.45 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2057
Opprinnelig l <sup>3</sup> nebelj <sup>3</sup> p:	5 040 000
L <sup>3</sup> nesaldo 01.01:	4 639 488
Avdrag i perioden:	58 455
L <sup>3</sup> nesaldo 31.12:	4 581 033
Saldo 5 <sup>3</sup> r frem i tid:	4 368 177

### PANTE- OG GJELDSBREVSLJ N

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l <sup>3</sup> n 90517266654	10	458 103	4 581 030

### Note 14 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	3 360 000	3 360 000
Sum innskudd	3 360 000	3 360 000



## Frosta kommune

«MOTTAKERNAVN»  
«ADRESSE»  
«POSTNR» «POSTSTED»  
  
«KONTAKT»

*Deres ref*  
«REF»

*Vår ref:*  
2016/4228-9

*Dato*  
29.11.2017

### **Ferdigattest for prosjekt boligprosjektet Ungbo, gnr. 78 bnr. 25 og 26.**

I samsvar med PBL's § 21 – 10, er det innsendt anmodning om ferdigattest for utført arbeid på eiendommen gnr. 78 bnr. 25 og 26.

**Arbeidets art: Rivning og nybygg.**  
**Byggets art: Boligformål.**

Tillatelse for tiltaket er gitt av plan- og byggesaksbehandler i Frosta kommune den 14.11.2016, sak: 142/16.

Det gis ferdigattest for tiltaket.

#### **Eventuelle merknader:**

- **Ingen.**

Med hilsen

Tore Tagseth  
Plan - og byggesaksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen underskrift.*

---

**Gjenpart: Halfdan Jonsson, Enhetsleder teknisk og landbruk**

---

**Postadresse:**  
Alstad  
7633 Frosta  
E-post [postmottak@frosta.kommune.no](mailto:postmottak@frosta.kommune.no)

**Telefon:**  
74 80 88 00  
**Telefaks:**  
74 80 88 09

**Internett:**  
[www.frosta.kommune.no](http://www.frosta.kommune.no)  
**Bankgiro:**  
4459 06 00099

**Organisasjonsnr:**  
944 482 253  
**Skatt:**  
6345 06 17174



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

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

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

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

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

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

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

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Bergsvegen 3  
7633 FROSTA

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

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre