

Velkommen til

Frøsetløkkja 13, 7290 Støren

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Frøsetløkkja 13
7290 Støren

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 750 000,-
Omkostninger	kr	69 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 819 840,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	997,-

BRA/BRA-i	60 / 54 m²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2023

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Stian Konstad
Eiendomsmegler

+47 926 99 857
stian.konstad@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Frøsetløkkja 13, 7290 Støren

Registerbetegnelse
Gnr. 3, Bnr. 302, Snr. 6, Midtre Gauldal kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 750 000,-
Omkostninger	kr	69 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 819 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 831 340,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 68 750,-

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

Sum omkostninger kr 69 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
pr. år 2026
Kommunale avgifter og eiendomsskatt er kr. 12.052,- Ikke vannmåler.

Årsgebyr for renovasjon er på kr 5.026,- for 2026. Betales til ReMidt. Det er 4 terminer per år.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 997,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Internett fiber fra NTE utgjør 476,- kr per måned for 1000/1000 fiber internett fra NTE/Altibox.

Dette må avbestilles av selger og bestilles på nytt av kjøper under avtale med sameiet om dette ønskes av kjøper.
Tv abonnement må ordnes av kjøper.

Resterende 521,- kr går til forsikringer av utvendige bygningsdeler på hus/carport. dette går også til vedlikehold utvendig som vintervedlikehold osv.
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av formann i sameiet, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Areal
BRA - i: 54 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 60 m²
TBA: 12 m²

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

Meglers kommentar til areal:
Det foreligger byggemeldte og byggegodkjente tegninger som stemmer med dagens bruk.

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

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

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.
Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.
Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

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

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

Boligtype
Leilighet

Parkering
Leiligheten disponere parkering i carport med el-billader samt er det gjeste parkering på eiendommen.

Sameiets eiendom
Gnr. 3, Bnr. 302, Midtre Gauldal kommune.
Tomtestørrelse 2 864 m². Tomten disponerer i fellesskap av alle i sameiet, tomten består av parkering og ett planlagt uteareal.

Byggeår
2023 ifølge takstmann.

Innhold
2 etasje: Gang, bad/vaskerom, stue, kjøkken og 2 soverom

Standard
Rom:
Gang:
Laminat og flis på gulv med gulvarme under gulvflis, malte vegger og malt himling med downlights. Innredning: Skyvedørsgarderobe med speildør. Utstyr plassert i skyvedørsgarderobe: Sikringsskap, rørskap, ventilasjonsaggregat og varmvannstank

Bad/vaskerom:
Flis på gulv med gulvvarme, våtromsplater og flis på vegger og malt himling med downlights. Laminert innredning med heldekkende servantplate m/ 1-greps blandebatteri, speil, vegghengt klosett, åpen dusjløsning med innfellbare dusjdører m/ termostatstyrt blandebatteri, garnityr og opplegg til vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk.

Kjøkken
Laminat på gulv, malte vegger og malt himling med downlights. Laminert kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og underlimt vaskekum med 1-greps blandebatteri med avstengningskran for oppvaskmaskin. Videre er det er integrert komfyr, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Det er mekanisk avtrekk over koketopp med komfyrvakt.

Stue m/utgang til veranda:
Laminat på gulv, malte vegger og malt himling med downlights.

Soverom 1:
Laminat på gulv, malte vegger og malt i himling. Innredning: Garderobeskap med skyvedører

Soverom 2:
Laminat på gulv, malte vegger og malt himling.

Terrasse:
Verandaen har utgang fra stue og er i hovedsak oppbygd av impregnerte materialer

Beliggenhet
Boligen ligger i et trygt og populært boligområde på Støren med kort vei til det meste.

Servicetilbud: Fra boligen er det kun en liten kjøretur til Støren sentrum med de fleste forretninger og servicetilbud. Her finner du blant annet: Apotek 1, Vinmonopolet, flere restauranter og kaféer, kino, blomsterforretning og sports- og klesbutikker. Dagligvarehandelen kan enten gjøres unna på Kiwi Støren, Rema 1000 eller Coop Extra.

Kollektivtilbud: Støren ligger sentralt og er et knutepunkt for vei, jernbane, elver og dalfører. Herfra er det enkel adkomst til E6 som tar deg nordover til Trondheim, østover mot Røros og sørover mot Oppdal. Ellers er det gode kollektivforbindelser med buss og tog. Busslinje 340 og 480 tar deg både i sørgående og nordgående retning fra Støren samt tog med hyppige avganger mot Trondheim/Værnes, Røros og Oppdal/Oslo.

Tur-, trening- og rekreasjonsmuligheter: Boligen ligger i nærheten av flotte friluftsområder og flere rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Frøsetmarka Skianlegg med lysløype og kilometervis av oppkjørte løyper på vinterstid. I tillegg har området gode forhold for jakt og fiske, der Gaula er kjent som en meget god lakseelv.
Det er også gode muligheter for å holde seg i form gjennom flere aktivitetstilbud som Bjørgen Treningssenter, Støren Idrettshall med svømmehall, innendørsbane og treningslabb og Støren Idrettspark med fotballbaner og fridrettsanlegg.

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

Byggemåte
6-mannsbolig oppført i 2023 på 2 etasjer over støpt plate mot grunn. Konstruksjonen og etasjeskiller er oppført av tre. Utvendige fasader består av liggende trekledning. Taket er et saltak og tekket med betongstein. Renner og nedløp av plastbelagt metall. Vinduer av 3-lags isolerglass.
Dette iht. takstmann

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

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

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest den 22.09.2023.

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

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

Energimerking
C - Lys grønn
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Det er kollektiv avtale med NTE/Altibox

Adgang til utleie
Utleie av seksjon kan være begrenset jfr. sameiets vedtekter/styregodkjenning

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig og boligbebyggelse. Dette iht. kommuneplanens arealdel 2022-2034 for Støren.

Det gjøres oppmerksom på att eiendommen ligger i ett område med ras og skredfare dette iht kommunedelplan Støren 2022-2034.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 643 673,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 574 691,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Eskil Buseth Folstad

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 469495
Dato: 08.05.2023
SNR: 6
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 83 / 1116

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 40 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggings- og AHV-honorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 5 567,-
Fotograf kr. 4 380,-
Tilstandsrapport kr. 10 000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

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

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

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

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

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Kent Volden i Obron Midt AS den 27-03-2026.
Takstmanns kommentar til lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.
Dagen planløsning er tilnærmet lik godkjente tegninger fra kommunen.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Selger opplyser i sin egenerklæring:
5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
Ja. Vindu på det ene soverommet var litt vanskelig å åpne/lukke ved overtakelse, men dette ble fikset av en av arbeiderne som bidro til å bygge leilighetsbygget.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?:
2023. Firmanavn: Kvål Bygg AS
Beskrivelse av arbeidet: Det ble trolig satt inn en skrue og strammet i et hjørne for å få riktig justering, ifølge Magnus Wiig i Kvål Bygg AS.

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
Ja. Vannet var frosset i ett døgn i flere leiligheter i leilighetsbygget under kuldeperioden i vinter. Det løste seg igjen neste dag da det ble litt varmere. Ingen ytterligere tiltak var nødvendig. Det samme mener jeg skjedde en kort periode i en av de tidligere vintrene jeg har bodd her, uten at jeg husker om det var i fjor eller året før. Tror det hadde noe med et felles rør utendørs til å gjøre.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
Ja. Display på panelovn ved kjøkken lyser ikke lenger, men ovnen fungerer fint ellers.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?:
2025. Beskrivelse av arbeidet: Skifte av filter i Systemair boligventilasjon-anlegg. Dette må gjøres fra tid til annen. Det gjorde jeg selv.

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
Ja. Ringeklokke ble koblet ut, da den hadde en tendens til å "henge seg opp".
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?:
2024. Firmanavn: Aune Utvikling AS
Beskrivelse av arbeidet: Usikker om ringeklokken ble koblet ut i 2023 eller 2024. Det ble gjort av noen tilknyttet Aune Utvikling AS.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?:
2025. Firmanavn: Gaula Elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av elbillader i carport.
Hvilket år ble jobben fullført?:
2023. Firmanavn: Midt Elektro
Beskrivelse av arbeidet: Tilvalg jeg bestilte til leiligheten før overtakelse: 1. En stikkontakt under/ved vinduet på soverommet ved inngangsdøra. 2. En downlightspakke led 6 W 6 stk i stua. 3. En dimmer for den nevnte downlightspakken.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
Ja. Ved overtakelse av leilighetene i bygget var det noen naboer som festet litt med musikk den aller første tiden, men dette har roet seg helt ned.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?:
2024. Firmanavn: Ukjent
Beskrivelse av arbeidet: Jeg tror ett av lysene langs gangfeltet ved innkjørselen til leilighetsbyggene ble skiftet. Jeg vet ikke hvem som gjorde det, men godt mulig styreleder i sameiet har oversikt/dokumentasjon. Tror det ble gjort i 2024 eller 2025.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
Ja. Plissegardiner til alle vindu i leiligheten er kjøpt inn i ettertid etter overtakelse. Et deksel over en stikkontakt ute på verandaen har falt av. Kan sette på nytt eller eventuelt limes på igjen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport 27.03.2026
- Egenerklæring 20.03.2026
- Ferdigattest datert 22.09.2023
- Seksjonering 08.05.2023
- Situasjonskart
- Byggetegninger
- Energiattest
- Planskisse

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Stian Konstad
Eiendomsmegler
Telefon: 926 99 857
E-post: stian.konstad@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Melhus
Besøksadresse: Melhusvegen 505, 7224 Melhus
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim
























BOSCH


BOSCH


BOSCH

















FRØSETLØKKJA 13

Nabolaget Frøset/Hundberga - vurdert av 11 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Nesset	Linje 440	17 min 1.6 km
Støren stasjon	Linje F6, R60, R70	5 min 3.8 km
Trondheim Værnes		1 t 7 min

SKOLER

Støren barneskole (1-7 kl.)	4 min
242 elever, 14 klasser	2.2 km
Støren ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
228 elever, 10 klasser	2.5 km
Gauldal videregående skole	4 min
330 elever, 20 klasser	2.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Støren, Norway	21 min

«Dette er et godt nabolag som er omringet av hyggelige mennesker :-)»

Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 83/100

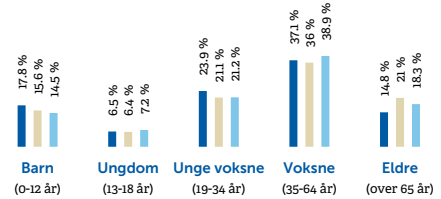
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 70/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Frøset/Hundberga	765	343
Soknedal	2 488	1 180
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Støren barnehage (1-5 år)	4 min
43 barn	1.9 km
Liøya barnehage (1-5 år)	5 min
77 barn	3 km
Soknes barnehage (1-6 år)	7 min
37 barn	5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Støren	21 min
PostNord	1.9 km
Rema 1000 Støren	4 min

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 86/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 81/100

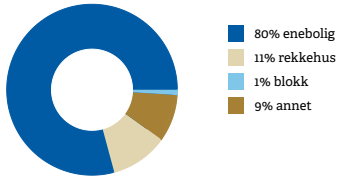
TRAFIKK

Lite trafikk 79/100

SPORT

Frøset - fotballbane og volleybane	4 min
Ballspill	0.4 km
Nedre Frøset nærmiljøanlegg ball...	6 min
Ballspill	0.6 km

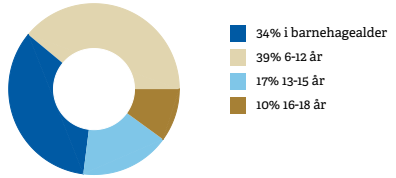
BOLIGMASSE



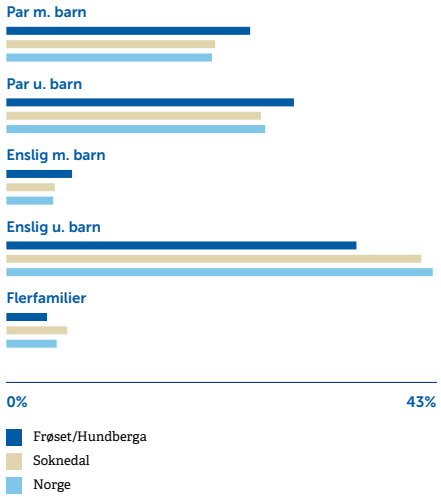
VARER/TJENESTER

Domus Senteret Støren	5 min
Apotek 1 Støren	5 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

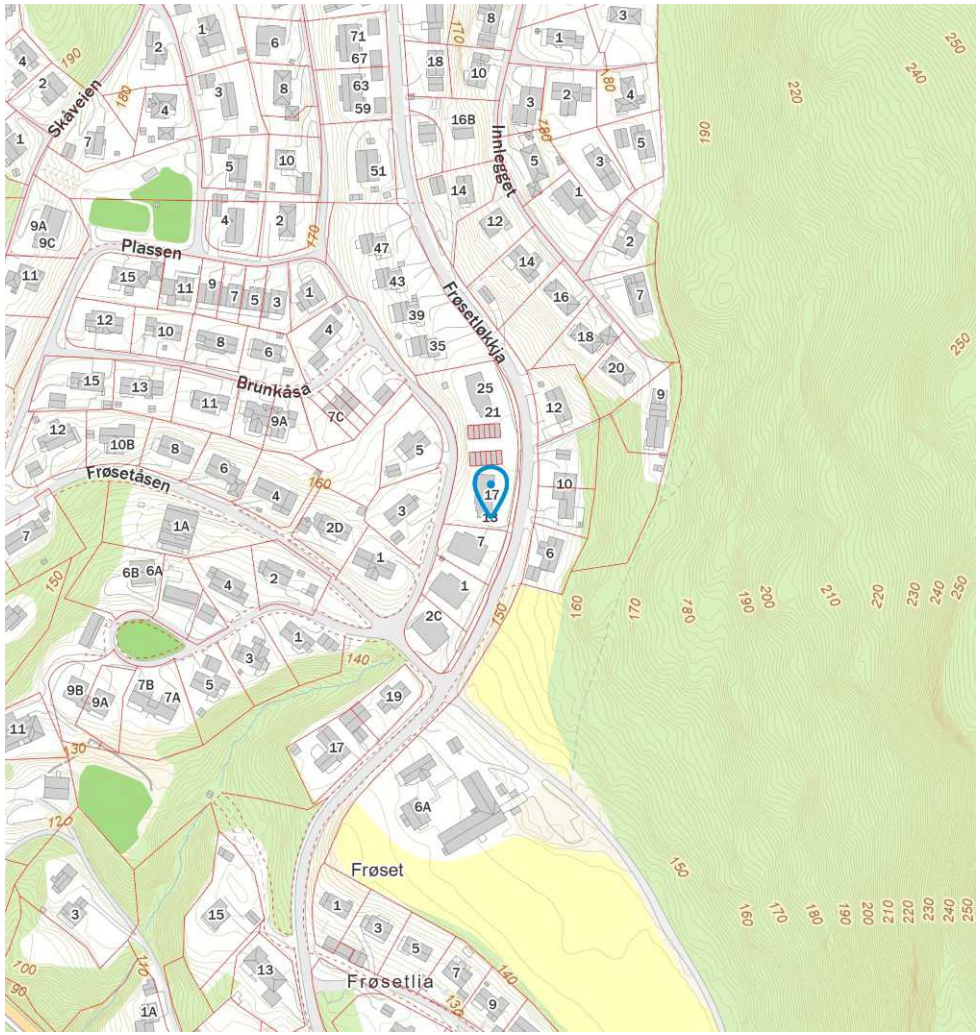


SIVILSTAND

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





OBRON
Kvalitet i bygg

Frøsetløkkja 13
2. etasje



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Frøsetløkkja 13 , 7290 STØREN
MIDTRE GAULDAL kommune
gnr. 3, bnr. 302, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 23.03.2026 **Rapportdato:** 27.03.2026 **Oppdragsnr.:** 18847-1708 **Eiendomsverdi ref nr:** OU7493

Autorisert foretak: Obron Gruppen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kent Volden

Medlem av Norsk takst

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

Rapportansvarlig

Kent Volden

kent.volden@obron.no
901 49 900

SENTRALT GODKJENT

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Frøsetløkkja 13 , 7290 STØREN
Gnr 3 - Bnr 302
5027 MIDTRE GAULDAL

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten med kjøkken og bad/vaskerommet framstår i god stand uten avvik og omfattes fortsatt av entreprenørens lovpålagte garanti-/reklamasjonstid (5 år fra ferdigstillelse) På bakgrunn av dette settes tilstandgrad i hovedsak til 0. For videre omtale henvises til respektive punkter i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

6-mannsbolig oppført i 2 etasjer over støpt plate mot grunn. Konstruksjonen og etasjeskiller er oppført av tre. Utvendige fasader består av liggende trekledning. Taket er et saltak og tekket med betongstein. Renner og nedløp av plastbelagt metall. Vinduer av 3-lags isolerglass.

INNVENDIG Gå til side

Laminat og flis på gulv. Malte vegger og malte tak. Overflater i rom som bad og kjøkken er beskrevet under det respektive rom.

VÅTROM Gå til side

BAD-VASKEROM (5m2)
Flis på gulv med gulvvarme, våtromsplater og flis på vegger og malt himling med downlights. Laminert innredning med heldekkende servantplate m/ 1-greps blandebatteri, speil, vegghengt klosett, åpen dusjløsning med innfellbare dusjdører m/ termostatstyrt blandebatteri, garnityr og opplegg til vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

(7 m2)
Laminat på gulv, malte vegger og malt himling med downlights. Laminert kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og underlimt vaskekum med 1-greps blandebatteri med avstengningskran for oppvaskmaskin. Videre er det er integrert komfyr, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Det er mekanisk avtrekk over koketopp med komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringskap med automatsikringer. m/vippebrytere
Rør i rør vannfordeling.
Balansert ventilasjon.
Komfyrvakt
Automatisk lekkasjestopper
Varmtvannstank

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

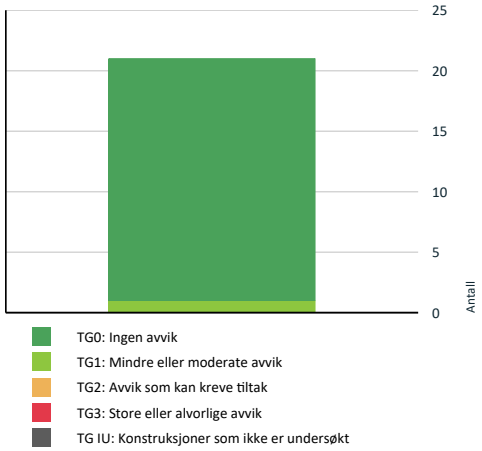
Dagen planløsning er tilnærmet lik godkjente tegninger fra kommunen

Frøsetløkkja 13 , 7290 STØREN
Gnr 3 - Bnr 302
5027 MIDTRE GAULDAL

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

De vedlagte planskissene og rombeskrivelsene, utarbeidet av takstingeniøren, er basert på innredning og bruk slik dette fremsto på befaringsdagen. Det kan derfor være inntegnet eller beskrevet innredning og elementer som ikke følger med ved salg.

Arealangivelsene i planskissene er oppgitt som omtrentlige gulvarealer for de enkelte rom. For rom med skråtak angis målbart areal og eventuelt gulvareal i henhold til gjeldende måleregler og standarder. Planskissene er kun ment som illustrasjoner.

Videre legges normal og forventet elde samt bruksslitasje til grunn ved vurdering av bygningen og bygningsdelene, også der tilstandsgrad TG1 er benyttet. Dette innebærer at det kan forekomme synlig slitasje, mindre skader eller avvik – eksempelvis hull etter tidligere innfestinger eller lignende – uten at dette nødvendigvis vurderes som et vesentlig avvik (TG2), sett i forhold til byggets eller bygningsdelenes alder, forventet bruk og utført vedlikehold.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2023

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leilighet

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 0 Vinduer og verandadør

Beskrivelse
Vinduer og verandadør i tre og med 3-lags glass.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 0 Ytterdør

Beskrivelse
Fabrikkmalt ytterdør med glass.

Årstall: 2023

TG 0 Veranda

Beskrivelse
Verandaen har utgang fra stue, hvor konstruksjoner er i hovedsak av trykkimpregnert virke. Konstruksjonen er etablert på veggliv og fundamentert via støpte fundamenter ført ned i grunn i front. Rekkverk av tre og glass

Årstall: 2023

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Beskrivelse
Laminat og flis på gulv. Malte vegger og malte tak. Overflater i rom som bad og kjøkken er beskrevet og kontrollert under det respektive rom.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Trebjelkelag. Enkel nivellering ble utført og ingen avvik registrert.

Årstall: 2023

TG 0 Pipe og ildsted

Beskrivelse
2-løps elementpipe. Det er ikke montert vedovn og pipen har ikke væt i bruk.

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører har malte trekarmer, med formpresset dørblad i fabrikkmalt utførelse.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Bad/konstruksjoner utført av firma etter lov om håndverkstjenester eller bustadsoppføringslova omfattes også av garntidene (5 år), men utførelser av tettesjikt og skjulte konstruksjoner skal være dokumenter.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Våtromsplater på vegger med flislagte vegger i dusjsone og malt himling med downlights

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvet er belagt med flis med gulvvarme og det er fall til sluk, hvor det ble målt ca 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Frøsetløkkja 13 , 7290 STØREN
Gnr 3 - Bnr 302
5027 MIDTRE GAULDAL

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Gulvet har nedsenk i dusjsone, hvor membran /mansjett er synlig og tilsluttet sluk med bruk av klemming.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Laminert innredning med heldekkende servantplate m/ 1-greps blandebatteri, speil, vegghengt klosett, åpen dusjløsning med innfellbare dusjdører m/ termostatstyrt blandebatteri, garnityr og opplegg til vaskemaskin.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med til-luft ned mot dørterskel

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da rommet er under 5 år (tilnærmet nytt) Det ble derfor kun utført visuell kontroll i sammenheng med overflatesøk med fuktindikator uten at det ble påvist unormale forhold.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkken framstår med laminat på gulv, malte vegger og malt himling med downlights. Laminert kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og underlimt vaskekum med 1-greps blandebatteri med avstengningskran for oppvaskmaskin. Videre er det er integrert komfyr, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse
Mekanisk avtrekk over koketopp med komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Beskrivelse
Leiligheten har rør i rør system, hvor rørfordelingskapet ble påvist i garderobeskap i gang, hvor det er etablert sluk. Utkast fra overløp er plassert ned mot gulvet med lekkasjestopper.

Årstall: 2023



TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse
Synlige vannlåser, sluk og avløpsrør i plast. Kun synlige avløpsrør inne i selve boligen er besiktiget.

Årstall: 2023

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse
Leiligheten ventileres mekanisk via balansert ventilasjon, hvor aggregatet ble påvist i garderobeskap i gang. Det tillegges at kapasitet på ventilasjonsanlegget ikke er vurdert. Videre nevnes det for å få optimal funksjon av anlegget så er det viktig at filter i aggregatet skiftes iht til beskrivelse og at filter i avtrekkshette rengjøres regelmessig

Årstall: 2023

TG 0 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse
Det er etablert lekkasjesikring under kjøkkenbenk og ved bereder i garderobeskap som stenger vanntilførselen automatisk ved ev. lekkasje.

Årstall: 2023

Tilstandsrapport

TG 0 Oppvarming

Beskrivelse

Leiligheten har elektrisk oppvarming via panelovner og varmekabler på bad og deler av gang.

TG 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 ltr. varmtvannsbereder er montert i garderobeskap i gang med kontroller avrenning fra ekspasjonsventil til slukavløp under. Videre er det etablert automatisk lekkasjestopper.

Årstall: 2023

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskapet ble påvist i gang med automatsikringer med vippebrytere.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

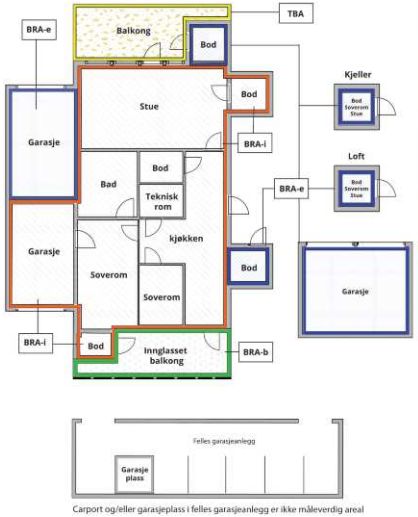
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 etasje	54	6		60	12
SUM	**54**	**6**			**12**
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue, 2 soverom		

Kommentar

BRA-e: 6 m2 (Gjelder bod i tilknytning til carport (15 m2)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Dagen planløsning er tilnærmet lik godkjente tegninger fra kommunen

Nyere håndverkstjenester

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

Frøsetløkkja 13 , 7290 STØREN
Gnr 3 - Bnr 302
5027 MIDTRE GAULDAL

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Kent Volden	Takstingeniør
	Eskil Buseth Folstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5027 MIDTRE GAULDAL	3	302		6	21.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Frøsetløkkja 13

Hjemmelshaver

Folstad Eskil Buseth

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	23.03.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	23.03.2026	Medfølgende planskisser, utarbeidet av takstmannen, er ment å illustrere dagens planløsning og bruk av rommene, og kan derfor avvike fra byggemeldte og godkjente tegninger.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.03.2026	Det oppfordres på generelt grunnlag at eiers egenerklæringsskjema med ev. vedlegg leses og kontrolleres	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	23.03.2026	Kommunepakke (tegninger m.m.) mottatt fra megler	Gjennomgått		Nei
Eier	23.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	22.09.2023		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

enova

Energiattest



Adresse
Frøsetløkkja 13, 7290 STØREN

Dato for energimerking	Merkenummer
23.03.2026	**Energiattest-2026-273935**
Bygningskategori	Bygningsnummer
Småhus	**301065164**
Gårdsnummer	Bruksnummer
3	**302**
Seksjonsnummer	Bruksenhetsnummer
6	**H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår	Bygningstype
2023	**Annet småhus**
Bruksareal	Oppvarmet bruksareal
54,0 m²	**54,0 m²**
Oppvarmet etasje	Bygningsmateriale
1	**Tre**
Oppvarming	
Elektrisitet	
Ventilasjon	
Balansert ventilasjon	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
139,07 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
155,21 kWh/m²	**8 381 kWh**



Frøsetløkkja 13, 7290 STØREN

Detaljering

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

Frøsetløkkja 13, 7290 STØREN

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

bankID SIGNERT 20.03.2026
Folstad, Eskil Buseth

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Eskil Buseth Folstad

Boligen

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

Frøsetløkkja 13
7290 Støren

5027-3/302/0/6

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Vindu på det ene soverommet var litt vanskelig å åpne/lukke ved overtakelse, men dette ble fikset av en av arbeiderne som bidro til å bygge leilighetsbygget.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Kvål Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble trolig satt inn en skrue og strammet i et hjørne for å få riktig justering, ifølge Magnus Wiig i Kvål Bygg AS.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Ja**

Vannet var frosset i ett døgn i flere leiligheter i leilighetsbygget under kuldeperioden i vinter. Det løste seg igjen neste dag da det ble litt varmere. Ingen ytterligere tiltak var nødvendig. Det samme mener jeg skjedde en kort periode i en av de tidligere vintrene jeg har bodd her, uten at jeg husker om det var i fjor eller året før. Tror det hadde noe med et felles rør utendørs til å gjøre.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Display på panelovn ved kjøkken lyser ikke lenger, men ovnen fungerer fint ellers.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Skifte av filter i Systemair boligventilasjon-anlegg. Dette må gjøres fra tid til annen. Det gjorde jeg selv.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ringeklokke ble koblet ut, da den hadde en tendens til å "henge seg opp".

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Aune Utvikling AS

Beskrivelse av arbeidet: Usikker om ringeklokken ble koblet ut i 2023 eller 2024. Det ble gjort av noen tilknyttet Aune Utvikling AS.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Gaula Elektro AS

   Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av elbillader i carport.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Midt Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Tilvalg jeg bestilte til leiligheten før overtakelse: 1. En stikkontakt under/ved vinduet på soverommet ved inngangsdøra. 2. En downlightspakke led 6 W 6 stk i stua. 3. En dimmer for den nevnte downlightspakken.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ved overtakelse av leilighetene i bygget var det noen naboer som festet litt med musikk den aller første tiden, men dette har roet seg helt ned.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Jeg tror ett av lysene langs gangfeltet ved innkjørselen til leilighetsbyggene ble skiftet. Jeg vet ikke hvem som gjorde det, men godt mulig styreleder i sameiet har oversikt/dokumentasjon. Tror det ble gjort i 2024 eller 2025.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Ja**

Plissegardiner til alle vindu i leiligheten er kjøpt inn i ettertid etter overtakelse.

Et deksel over en stikkontakt ute på verandaen har falt av. Kan sette på nytt eller eventuelt limes på igjen.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

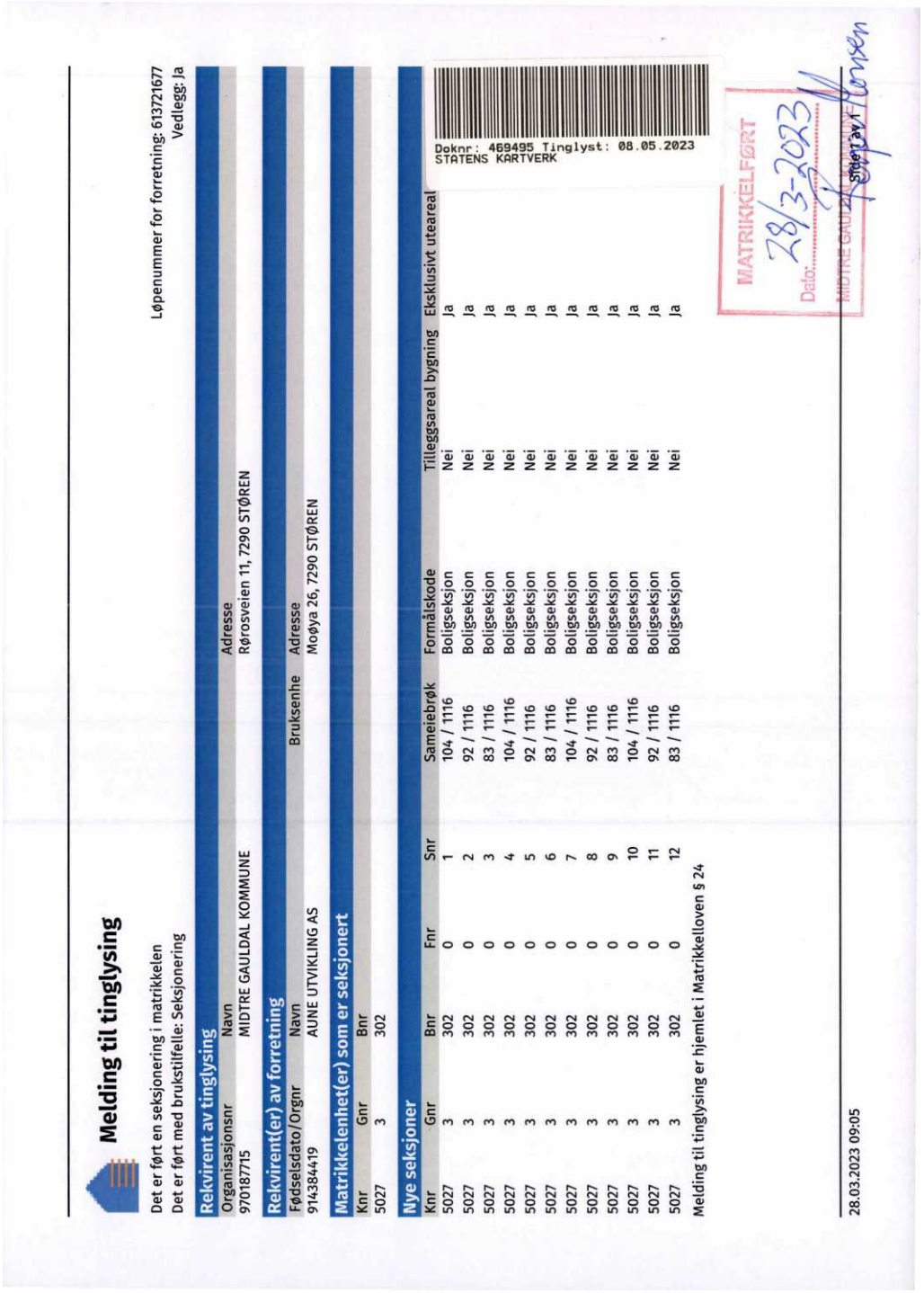
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/469495/200
Uthentet 2023-06-01 12:41



Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 61372167
Vedlegg: Ja

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
970187715	MIDTRE GAULDAL KOMMUNE	Rørosveien 11, 7290 STØREN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
914384419	AUNE UTVIKLING AS		Moøya 26, 7290 STØREN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
5027	3	302

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5027	3	302	0	1	104 / 1116	Boligseksjon	Nei	Ja
5027	3	302	0	2	92 / 1116	Boligseksjon	Nei	Ja
5027	3	302	0	3	83 / 1116	Boligseksjon	Nei	Ja
5027	3	302	0	4	104 / 1116	Boligseksjon	Nei	Ja
5027	3	302	0	5	92 / 1116	Boligseksjon	Nei	Ja
5027	3	302	0	6	83 / 1116	Boligseksjon	Nei	Ja
5027	3	302	0	7	104 / 1116	Boligseksjon	Nei	Ja
5027	3	302	0	8	92 / 1116	Boligseksjon	Nei	Ja
5027	3	302	0	9	83 / 1116	Boligseksjon	Nei	Ja
5027	3	302	0	10	104 / 1116	Boligseksjon	Nei	Ja
5027	3	302	0	11	92 / 1116	Boligseksjon	Nei	Ja
5027	3	302	0	12	83 / 1116	Boligseksjon	Nei	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

28.03.2023 09:05

Doknr: 469495 Tinglyst: 08.05.2023
STATENS KARTVERK

MATRIKKELFØRT
Dato: 28/3-2023

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

Situasjonsplan som viser nummereringen samt tegninger som viser hoveddel og tilleggsdel for den enkelte seksjon

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
2. mars 2023	Trond Kåmingen

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Støren den 2. mars 2023	Arnt Egil Aune	For Aune Utvikling AS Arnt Egil Aune
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5027	MIDTRE GAULDAL	3	302	

Dato	Underskrift	Stempel
24.03.2023	Roger Monsen	Midtre Gauldal kommune Samfunnsutvikling og Kultur

Dato	Innsenderens underskrift
2. mars 2023	Trond Kåmingen

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

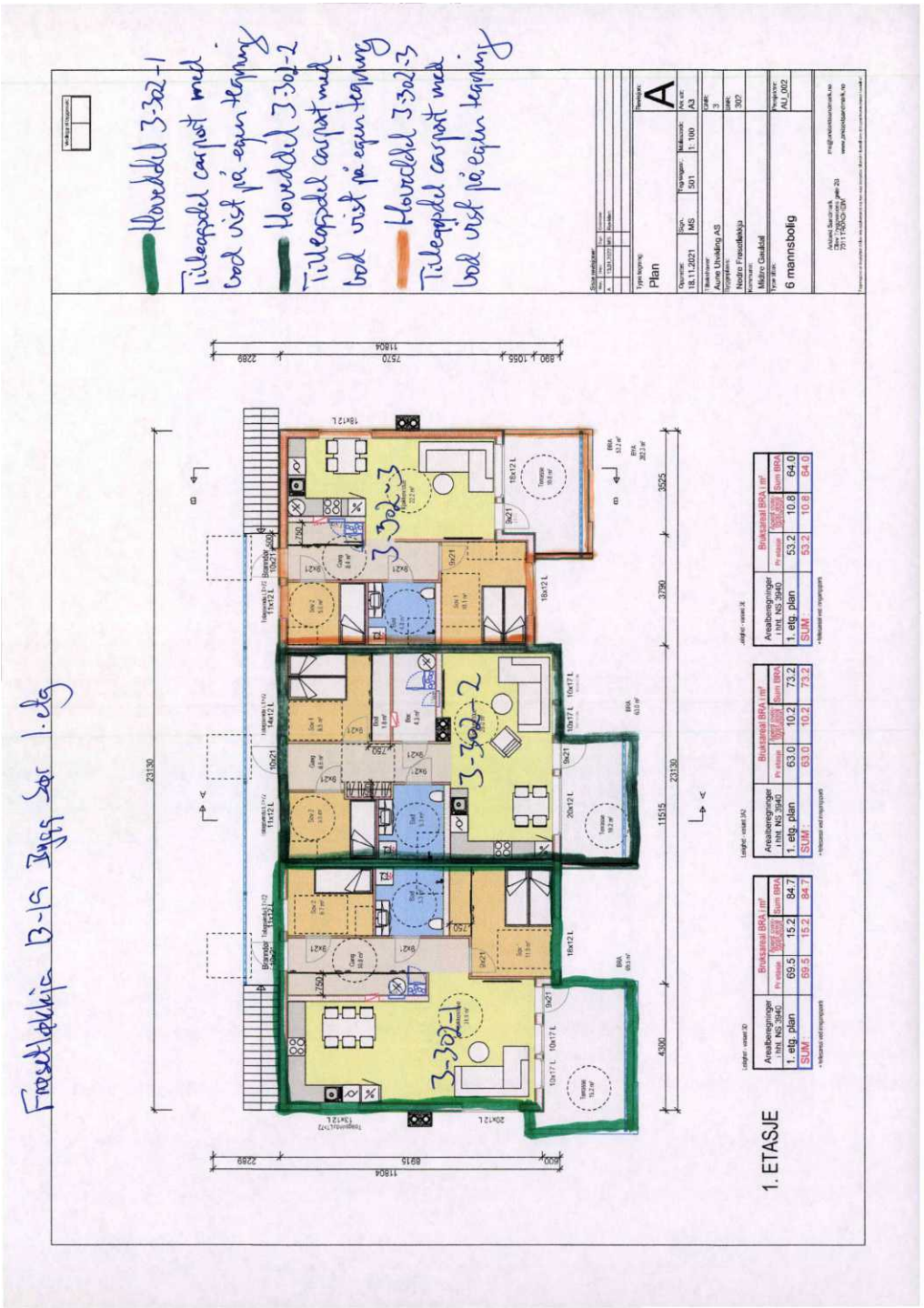
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

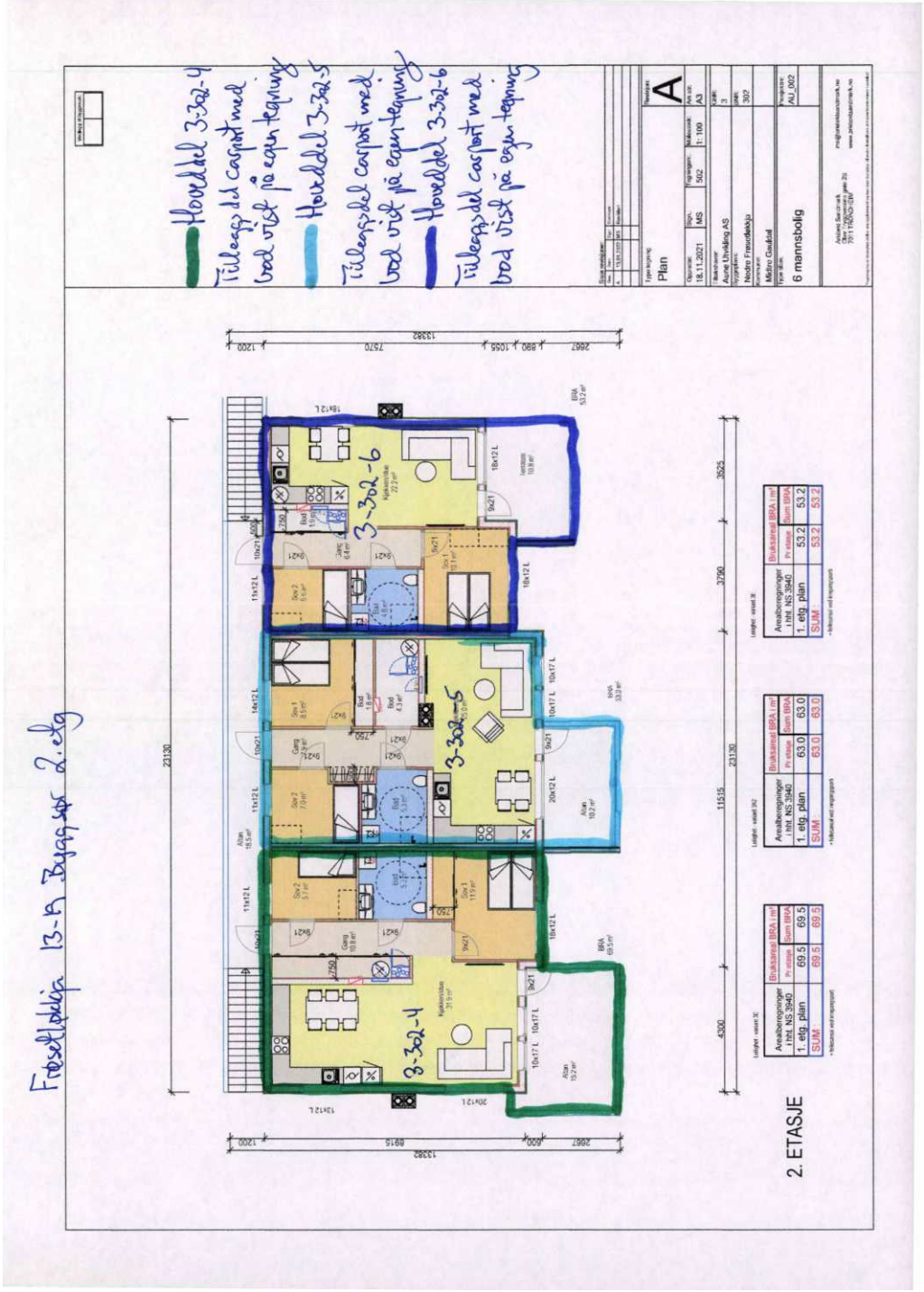
Dato	Innsenderens underskrift
2. mars 2023	

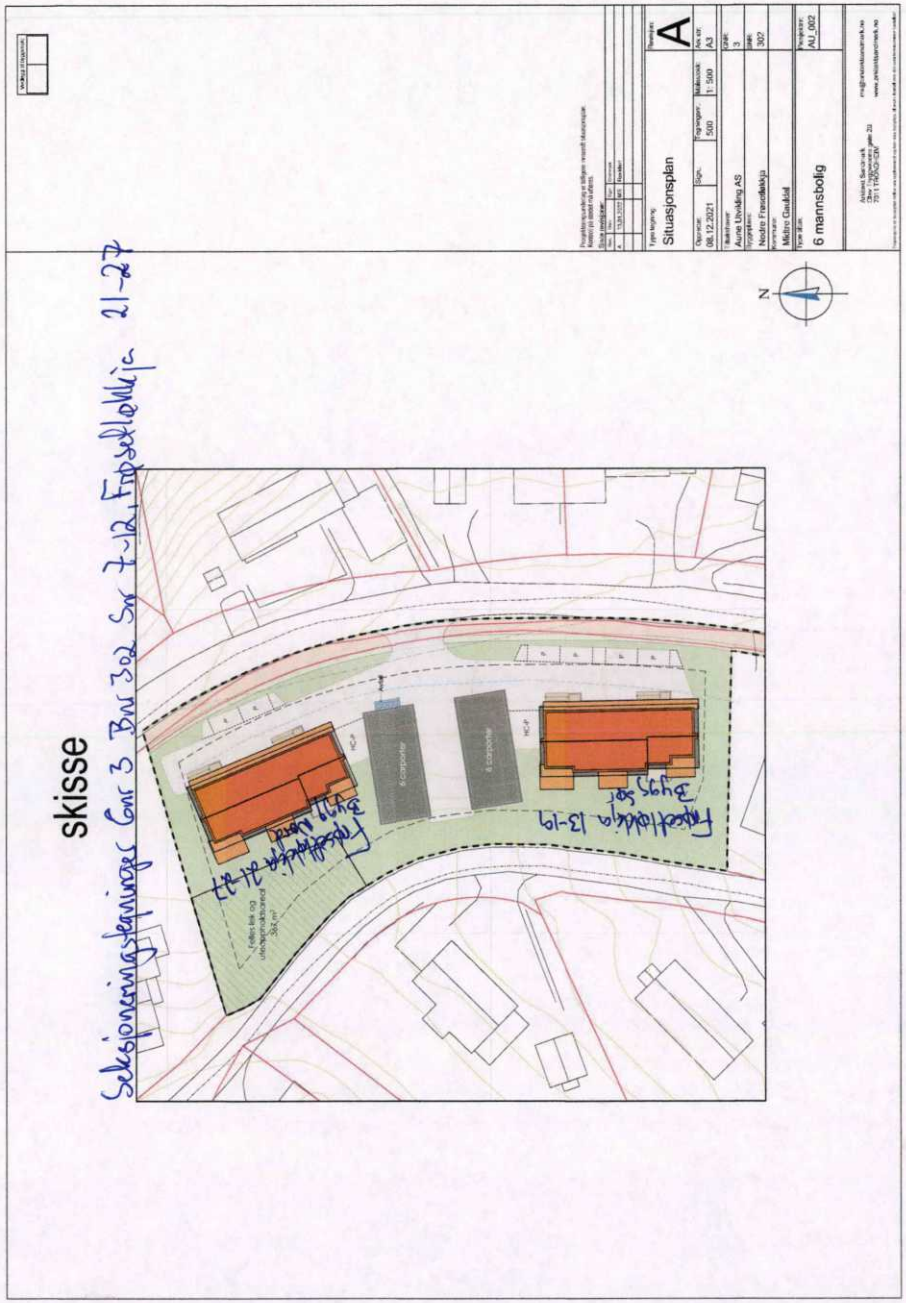
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 4 av 4

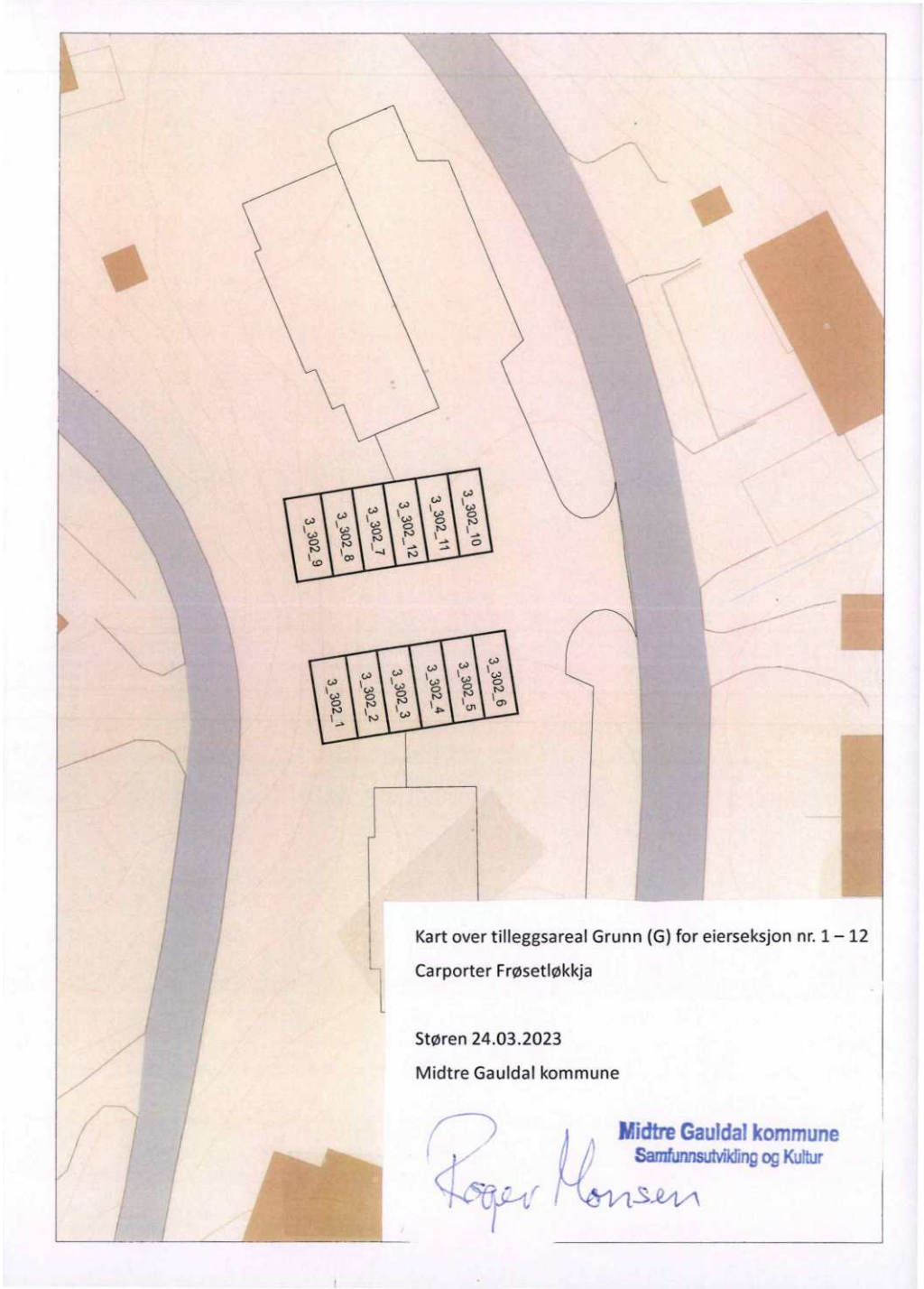



Hoveddel 3-302-1
Tilleggsdel carport med bod vist på egen tegning
Hoveddel 3-302-2
Tilleggsdel carport med bod vist på egen tegning
Hoveddel 3-302-3
Tilleggsdel carport med bod vist på egen tegning
Frøsetlykkja 13-19 Bygg 1. etg
3-302-1
3-302-2
3-302-3
1. ETASJE
Plan
A
6 mannsbolig


Hoveddel 3-302-4
Tilleggsdel carport med bod vist på egen tegning
Hoveddel 3-302-5
Tilleggsdel carport med bod vist på egen tegning
Hoveddel 3-302-6
Tilleggsdel carport med bod vist på egen tegning
Frøsetlykkja 13-19 Bygg 2. etg
3-302-4
3-302-5
3-302-6
2. ETASJE
Plan
A
6 mannsbolig


skisse
Situasjonsplan
6 mannsbolig
Felles lek og uteoppholdsareal 367 m²
N


Snøopplag
1.ETG
2.ETG
Felles lek og uteoppholdsareal 367 m²
6-mannsbolig
HC-P
Avfall
Sykkel-park.
3/302 - 1
3/302 - 2
3/302 - 3
3/302 - 4
3/302 - 5
3/302 - 6
3/302 - 7
3/302 - 8
3/302 - 9
3/302 - 10
3/302 - 11
3/302 - 12
Nummereringsplan
Nedre Frøsetlykkja
Frøsetlykkja
Støren
arkitekter ingeniører



skisse



N

Prosjektendringsmeldinger er tidligere innsendt situasjonsplan.
Kontroll på stedet må utføres.

Endre revisjoner:

Rev.	Dato	Dpr.	Endringer
A	12.01.2023	MS	Skisser

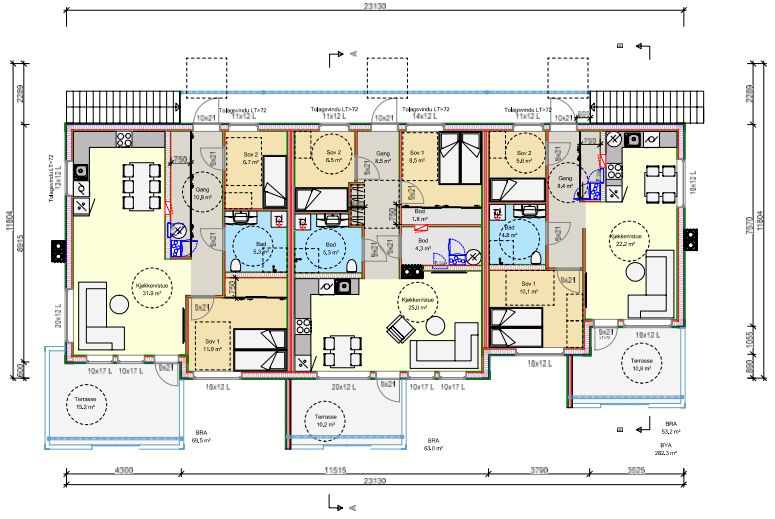
Type tegning: Situasjonsplan
Revisjon: A

Opprettet:	Sign.:	Tegningsnr.:	Målestokk:	Ark str.:
08.12.2021		500	1: 500	A3

Tiltakshaver: Aune Utvikling AS
Dokt: 3
Byggested: Nedre Frøsetløkkja
Knr: 302
Kommune: Midtre Gauldal
Type hus: 6 mannsbolig
Prosjektnr: AU_002

Arkitekt Sandmark
Olav Tryggvasons gate 28
7011 TRONDHEIM
ms@arkitektsandmark.no
www.arkitektsandmark.no

Tegningene er beskyttet ifølge åndsverkloven og kan ikke kopieres, utleveres formidles eller på noen måte benyttes uten tillatelse



1. ETASJE

Leilighet - variant 3D

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²		
	Pr etasje	Sum BRA	
1. etg. plan	69.5	15.2	84.7
SUM :	69.5	15.2	84.7

+ fellesareal ved inngangsparti

Leilighet - variant 3A2

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²		
	Pr etasje	Sum BRA	
1. etg. plan	63.0	10.2	73.2
SUM :	63.0	10.2	73.2

+ fellesareal ved inngangsparti

Leilighet - variant 3E

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²		
	Pr etasje	Sum BRA	
1. etg. plan	53.2	10.8	64.0
SUM :	53.2	10.8	64.0

+ fellesareal ved inngangsparti

Vedlegg tilbygsnot:

Andre revisjoner:

Rev.	Dato	Sign.	Endringer
B	12.05.2022	MS	Korrigert teknisk på tegning
A	13.01.2022	MS	Utarbeidet

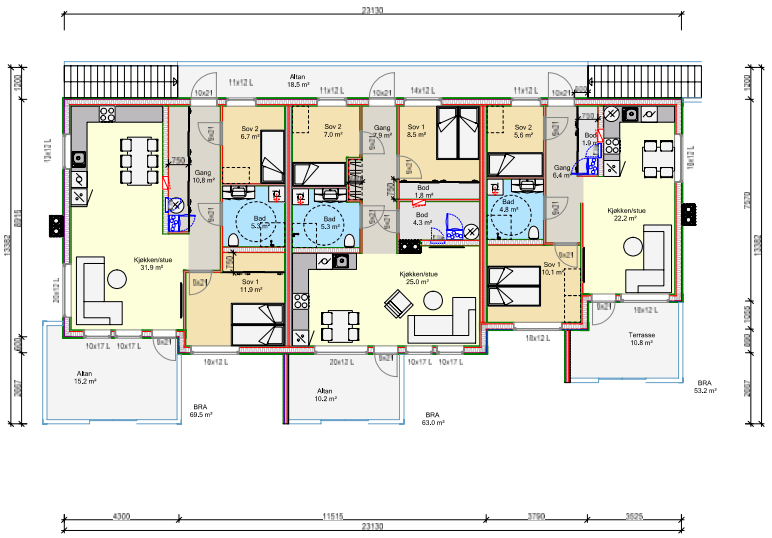
Type tegning: Plan
Revisjon: B

Opprettet:	Sign.:	Tegningsnr.:	Målestokk:	Ark str:
18.11.2021	MS	501	1: 100	A3

Tiltakshaver: Aune Utvikling AS
GNR: 3
Byggeplass: Nedre Frøsetløkkja
BNR: 302
Kommune: Midtre Gauldal
Type hus: 6 mannsbolig
Prosjektnr: AU_002

Arkitekt Sandmark
Olav Tryggvasons gate 28
7011 TRONDHEIM
ms@arkitektsandmark.no
www.arkitektsandmark.no

Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett og kan ikke benyttes, kopieres helt eller delvis uten samtykke fra arkitekt.



2. ETASJE

Leilighet - variant 3D

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²	
	Pr etasje	Sum BRA
1. etg. plan	69.5	69.5
SUM :	69.5	69.5

+ fellesareal ved inngangsparti

Leilighet - variant 3A2

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²	
	Pr etasje	Sum BRA
1. etg. plan	63.0	63.0
SUM :	63.0	63.0

+ fellesareal ved inngangsparti

Leilighet - variant 3E

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²	
	Pr etasje	Sum BRA
1. etg. plan	53.2	53.2
SUM :	53.2	53.2

+ fellesareal ved inngangsparti

Vedlegg tilbygsnot:

Andre revisjoner:

Rev.	Dato	Sign.	Endringer
A	12.01.2022	MS	Utarbeidet

Type tegning: Plan
Revisjon: A

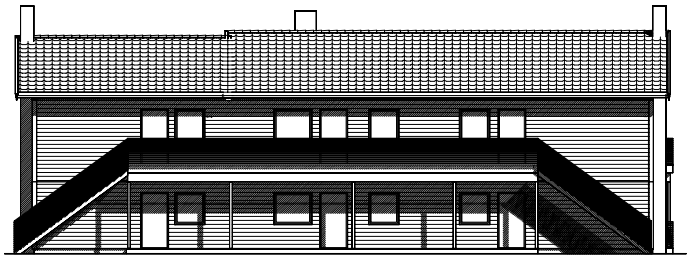
Opprettet:	Sign.:	Tegningsnr.:	Målestokk:	Ark str:
18.11.2021	MS	502	1: 100	A3

Tiltakshaver: Aune Utvikling AS
GNR: 3
Byggeplass: Nedre Frøsetløkkja
BNR: 302
Kommune: Midtre Gauldal
Type hus: 6 mannsbolig
Prosjektnr: AU_002

Arkitekt Sandmark
Olav Tryggvasons gate 28
7011 TRONDHEIM
ms@arkitektsandmark.no
www.arkitektsandmark.no

Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett og kan ikke benyttes, kopieres helt eller delvis uten samtykke fra arkitekt.





Vedlegg til byggesak

Siste revisjoner:

Rev.	Dato	Sign.	Endringer
A	12.01.2022	MS	Revidert

Type tegning: Fasader — Revisjon: A

Opprettet:	Sign.:	Tegningsnr.:	Målestokk:	Ark str:
18.11.2021	MS	503	1: 100	

Tiltakshaver: Aune Utvikling AS — Snitt: 3

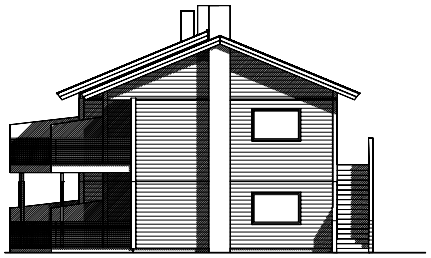
Byggeplass: Nedre Fræsetløkkja — Snitt: 302

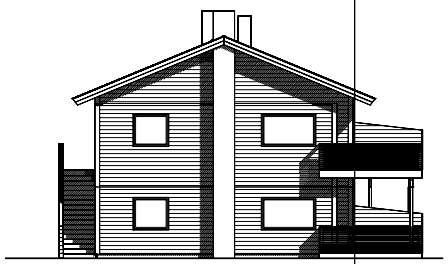
Kommune: Midtre Gauldal

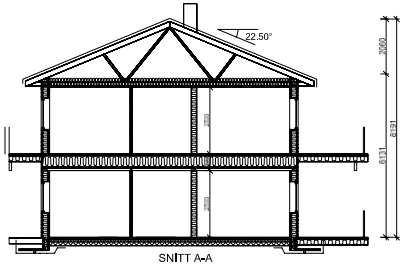
Type hus: 6 mannsbolig — Prosjektnr: AU_002

Arkitekt Sandmark
Olav Tryggvasons gate 28
7011 TRONDHEIM
ms@arkitektsandmark.no
www.arkitektsandmark.no

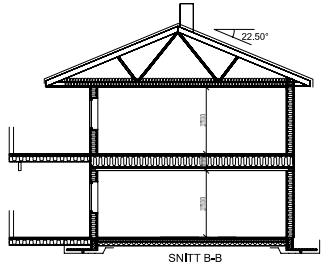
Tegningene er beskyttet iht. lov om opphavsrett og kan ikke kopieres, distribueres formidles eller på noen måte benyttes uten skriftlig samtykke fra arkitekt.







SNITT A-A



SNITT B-B

Vedlegg til byggesak

Siste revisjoner:

Rev.	Dato	Sign.	Endringer
A	12.01.2022	MS	Revidert

Type tegning: Snitt og fasader — Revisjon: A

Opprettet:	Sign.:	Tegningsnr.:	Målestokk:	Ark str:
18.11.2021	MS	504	1: 100	

Tiltakshaver: Aune Utvikling AS — Snitt: 3

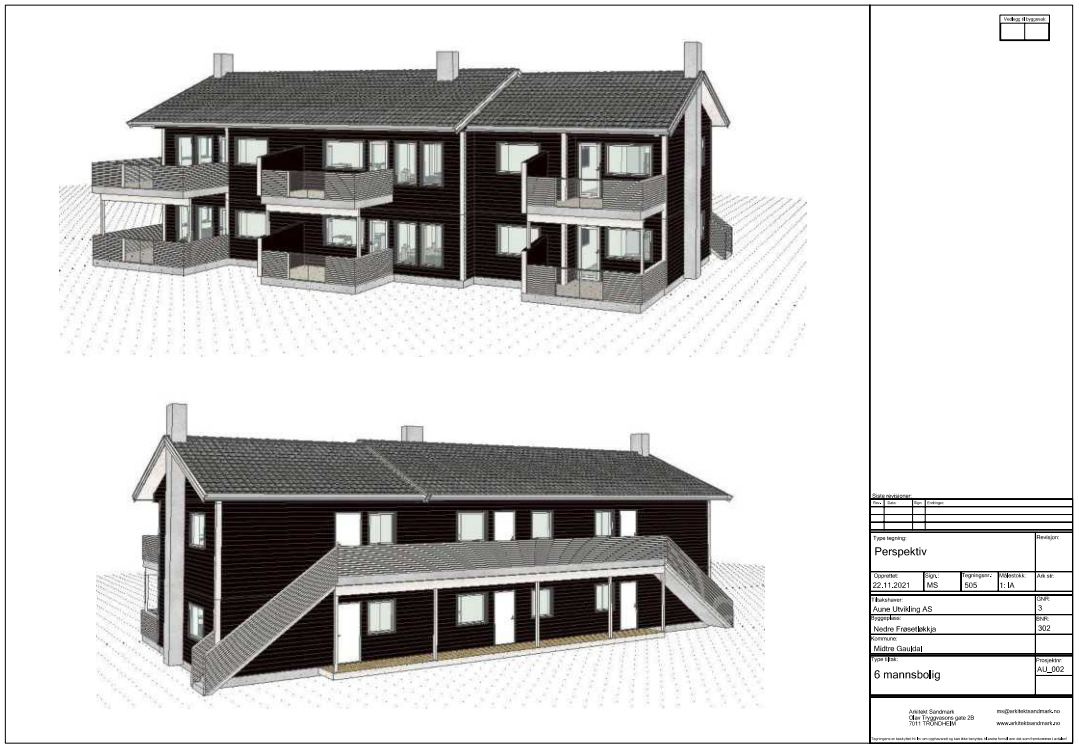
Byggeplass: Nedre Fræsetløkkja — Snitt: 302

Kommune: Midtre Gauldal

Type hus: 6 mannsbolig — Prosjektnr: AU_002

Arkitekt Sandmark
Olav Tryggvasons gate 28
7011 TRONDHEIM
ms@arkitektsandmark.no
www.arkitektsandmark.no

Tegningene er beskyttet iht. lov om opphavsrett og kan ikke kopieres, distribueres formidles eller på noen måte benyttes uten skriftlig samtykke fra arkitekt.



MIDTRE GAULDAL KOMMUNE

AUNE UTVIKLING AS
Moøya 26
7290 STØREN

Att.Trond Rønningen

Deres ref:	Vår ref	Dato
	2022/96-16	22.09.2023

Godkjenning - Ferdigattest - Søknad om oppføring av 2 stk 6-manns boliger – Frøsetløkkja 13- 27- gbnr 3/302

Ferdigattest

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10

Saken er behandlet som saksnr. 463/2023 etter delegert myndighet fra utvalget for næring, plan og miljø (NPM).

Søknad mottatt:	14.09.2023
Gjelder:	Hele tiltaket
Gjennomføringsplan datert:	13.09.2023
Tillatelse gitt:	10.08.2022
Midlertidig brukstillatelse gitt:	Frøsetløkkja 21-27: 17.08.2023
	Frøsetløkkja 13-19: 02.06.2023
Ansvarlig søker:	AUNE UTVIKLING AS
Tiltakshaver:	AUNE UTVIKLING AS
Hjemmelshaver:	Aune Utvikling AS
Eiendom/byggested:	Frøsetløkkja, 7290 Støren
Gnr/bnr:	3/302
Bygningstype:	Andre småhus med 3 boliger eller flere
Bygningsnummer:	Frøsetløkkja 21-27: 301065226
	Frøsetløkkja 13-19: 301065164
Bruksenhetsnummer:	Frøsetløkkja 13 H0201
	Frøsetløkkja 13 H0202
	Frøsetløkkja 13 H0203
	Førsetløkkja 15 H0101
	Frøsetløkkja 17 H0101

Postadresse 7290 STØREN
Telefon 72 40 30 00
Bank 4212 49 45660
Org.nr 970187715
E-post: postmottak@midtre-gauldal.kommune.no
www.midtre-gauldal.kommune.no

	Frøsetløkkja 19 H0101
	Frøsetløkkja 21 H0201
	Førsetløkkja 21 H0202
	Frøsetløkkja 21 H0203
	Frøsetløkkja 23 H0101
	Frøsetløkkja 25 H0101
	Frøsetløkkja 27 H0101
Bebygd areal:	493,8 m2
Bruksareal:	742,8 m2
Pipe/skorstein:	Nei
Vann:	Kommunalt
Avløp:	Kommunalt

Ferdigattest:
Det gis ferdigattest for **2 stk 6-mannsboliger med carporter** på eiendommen gnr/bnr 3/302. Se plan- og bygningsloven § 21-10 og saksbehandlingsforskriften (SAK10) § 8-1.

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

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

Med hilsen

Samfunnsutvikling og kultur

Knut Arne Aasen
Enhetsleder

Siri Indseth
Byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk signert og har derfor ingen håndskreven signatur.

Klageadgang:

Dette er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jf. forvaltningsloven kapittel VI.

"Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak" er vedlagt som siste side i dette vedtaket.

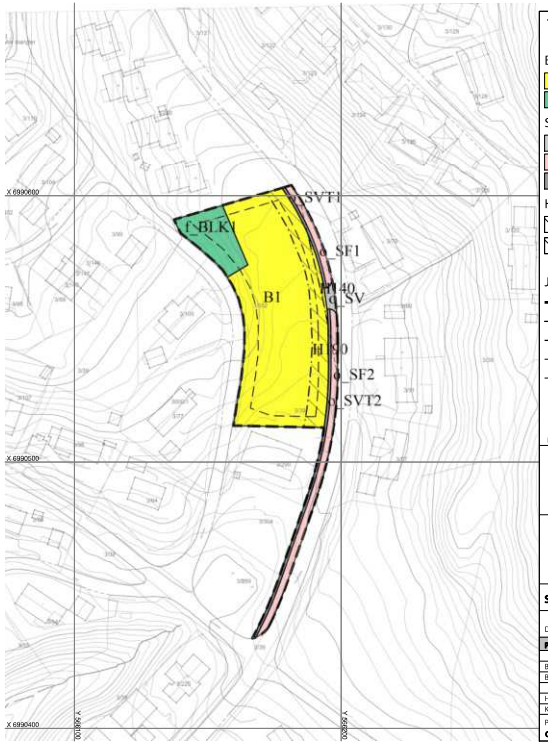
Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak

(Forvaltningsloven § 27 tredje ledd)

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis du ønsker å klage over vedtak du har fått underretning om.

Klagerett: (forvaltningsloven (fvl.) § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse, har rett til å klage over avgjørelsen/vedtaket.
Hvem kan det klages til? (fvl. § 28)	Klagen sendes til oss, dvs. det organet som har fattet vedtaket. Hvis vi ikke tar klagen til følge, sender vi den til overordnet forvaltningsorgan som er Statsforvalteren i Trøndelag.
Klagefrist: (fvl. §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er **tre - 3 - uker** fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp, kan vi se bort fra klagen. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner, som tilsier at klagen blir prøvd. Det må derfor opplyses om årsaken til forsinkelsen. En klage som er avgjort av Statsforvalteren, kan ikke påklages videre.
Rett til å kreve begrunnelse: (fvl. §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om det. Slik krav må fremsettes innen klagefristen utløp. Klagefristen blir i så fall avbrutt og ny frist begynner å løpe fra den dag begrunnelsen er kommet frem til klager.
Klagens innhold: (fvl. § 32)	I klagen må det presiseres - Hvilket vedtak parten klager over - Årsaken til klagen - Den eller de endringer som parten ønsker - Eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen Klagen må undertegnes av klager eller hans fullmektig.
Utsetting av gjennomføringen av vedtaket: (fvl. §§ 31 og 42)	Selv om partene har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det er imidlertid gitt adgang til å søke om å få utsatt iverksetting av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling.

Rett til å se sakens dokumenter og kreve veiledning: (fvl. § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven §§ 18 og 19. Partene må i slikt tilfelle kontakte Midtre-Gauldal kommune. Partene vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.
Kostnader ved klagen: (fvl. § 36)	Det kan søkes om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Her gjelder imidlertid visse inntekts- og formuesgrenser. Statsforvalterens kontor eller advokat kan gi nærmere veiledning. Det er også adgang til kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f.eks. advokatbistand. Dette forutsetter vanligvis at underinstansen har gjort en saksbehandlingsfeil som fører til endring av vedtaket. Klageinstansen vil kunne orientere om retten til å kreve slik dekning.
Klage til Sivilombudsmannen:	Hvis partene mener de har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan partene klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen). Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltning har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser. Dette gjelder likevel ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd. Dersom partene får klagen avgjort i statsråd fordi Kongen er klageinstans, kan partene ikke senere bringe saken inn for Sivilombudsmannen. Mer informasjon om klage til Sivilombudsmannen finnes på www.sivilombudsmannen.no



TEGNFORKLARING

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 NR.1)

B	Boligbebyggelse
BLK	Lekeplass

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 NR.2)

SV	Veg
SF	Fortau
SVT	Annen veggrunn - tekniske anlegg

HENSYNSSONER (PBL §12-6)

H140	Sikringsone - Frisikt
H190	Annen sikringsone - ledninger

Juridiske linjer og punkt

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Sikringsonegrense
- Byggegrense
- Frisiktslinje

N

Basiskartet er tegnet med svak gråfarge

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	FKB 4.5 og 4.6
Dato for basiskart:	08.12.2021
Koordinatsystem:	UTM sone 32 / Euref89
Høydegrunnlag:	NN2000

Ekvidistanse 1 m
Kartmålestokk 1:1000
0 10 20 30 40 m

AREALPLAN ETTER PBL AV 2008
Detaljreguleringsplan for
Nedre Frøsetløkkja
Midtre Gauldal kommune

Nasjonal arealplan-ID
5027 2019004
Plantype:
Detaljreguleringsplan
Forslagsstiller:
Aune Utvikling AS
Saksnummer:
2019/1778

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

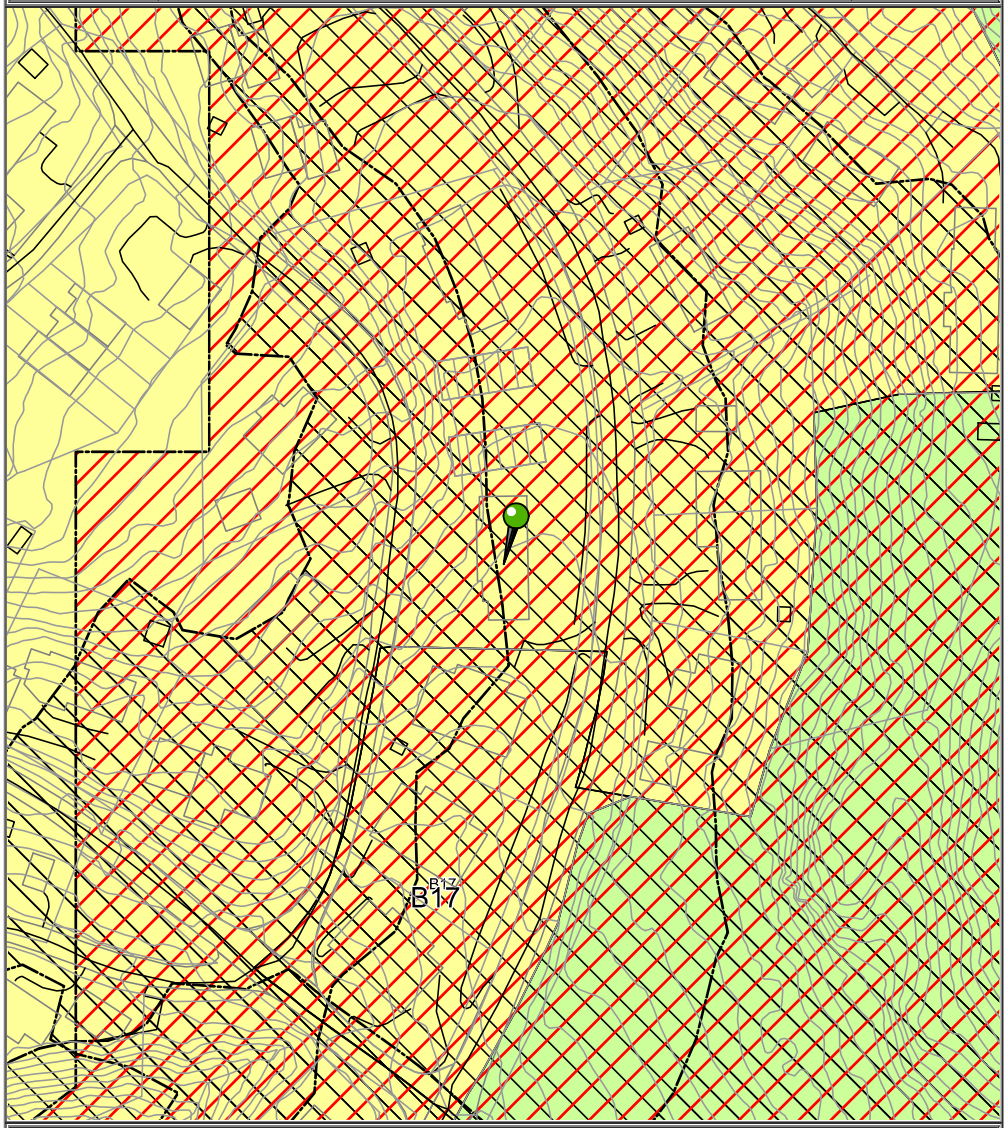
Dato for siste revisjon av plankart: 17.02.2022	Behandlingsorgan	Møtesaksnr	Dato	Sign
Planvedtak:	Kommunestyret	21/22	**07.04.2022**	OH
Behandling 2.gang	Formannskapet	13/22		OH
Behandling 1.gang	Formannskapet	7/21		OH
Høring og offentlig ettersyn fra/til: 27.04-07.06.2021				OH
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet: 03.09.2019				HVS

PLANEN ER UTARBEIDET AV:
ON Arkitekter og Ingeniører AS

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 3	Bnr: 302	Fnr: 0	Snr: 6
	Adresse: Frøsetløkkja 13, 7290 STØREN			
Hj.haver/Fester:	FOLSTAD ESKIL BUSETH, Frøsetløkkja 13, 7290 STØREN			
MIDTRE GAULDAL KOMMUNE	Dato: 16/3-2026 Sign:			Målestokk 1:1000

N



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

Tilbehør og løsøre

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

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

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 41260040 / Stian Konstad, tlf. 926 99 857
Frøsetløkkja 13, 7290 Støren.
Gnr. 3, Bnr. 302, Snr. 6, Midtre Gauldal kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 11 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Notater

Notater

Oppdragsnr: 41260040
Salgsoppgaven er sist oppdatert 10.04.2026

Stian Konstad
Eiendomsmegler

926 99 857
stian.konstad@em1.no

EiendomsMegler 1 Melhus
Melhusvegen 505, 7224 Melhus

eiendomsmegler1.no