

PROAKTIV

Innholdsrik & delikat
terrasseleilighet over 2 plan

GODE SOLFORHOLD,
FANTASTISK UTSIKT

FRØSETÅSEN 3B



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

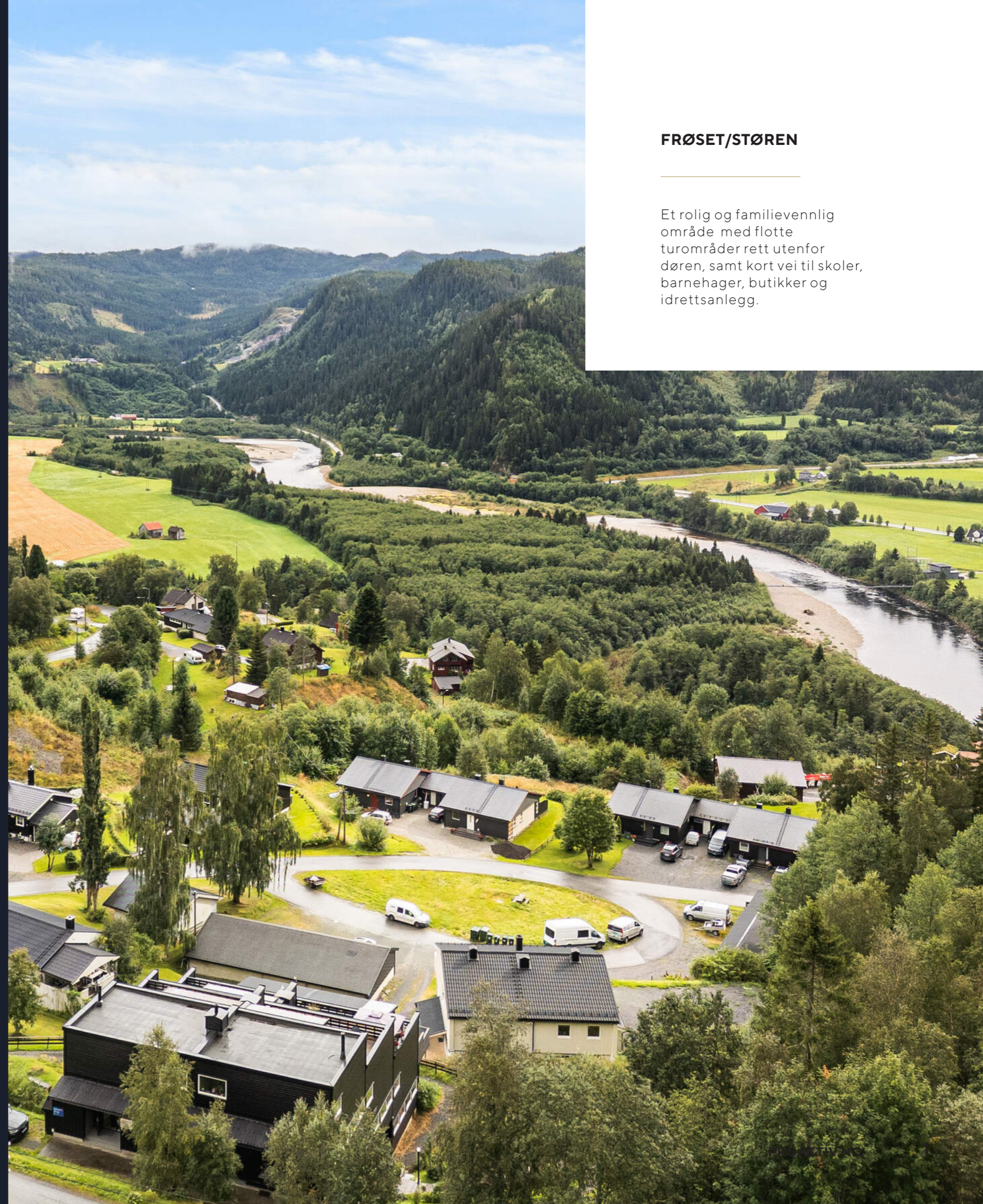
- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

FRØSET/STØREN

Et rolig og familievennlig område med flotte turområder rett utenfor døren, samt kort vei til skoler, barnehager, butikker og idrettsanlegg.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Frøsetåsen 3B, 7290 STØREN

Gnr./Bnr.: Gnr. 3, bnr. 70, andelsnr. 3,
org.nummer 958877277 i Borettslaget
Frøset Terrasse AI

Prisantydning: 2.350.000,-

Omkostninger: 9.590,-

Andel fellesgjeld: 156.353,-

Totalpris: 2.515.943,-

Kommunale avgifter: 15.459,-

Boligtype: Leilighet

Eierform: Borettslag

Byggeår: 1973

Rom/soverom: 4/3

BRA: 140 m²

BRA-i: 119 m²

BRA-e: 21 m²

TBA: 38 m²

Garasje/Parkering: Parkering i garasje med mulighet for montering av elbillader. Garasjen medfølger leiligheten. Gjesteparkering ved garasjeanlegget og korttidsparkering på oversiden av eiendommen.

Tomt: 2150 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 4 700,-

Felleskostnader inkl.: Renter, avdrag, forretningsfører- og eksterne honorar, vedlikehold, forsikring, kommunale tjenester og renovasjon, eiendomsavgifter og felles energi iht. resultatregnskap.

Energimerke: Energiklasse: Rød F.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Intervju med selger
12	20	26	36
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Vedlegg	Planskisser
40	46	53	80
Kjerneinformasjon	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Vedtekter
84	85	93	102
Ordensregler	Regnskap	Energiattest	Budskjema

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»

PROAKTIV TRONDHEIM

Beliggenhet

I 2015 flyttet vi inn i splitter nye lokaler på Solsiden. Kontoret ligger i toppetasjen av Bassengbakken 4. Solsiden er Trondheims svar på Aker brygge, med en bred mix av restauranter, shopping, konsertscener, hoteller og båtplasser. Dette er et område under sterk vekst og utvikling, med nye boliger, arbeidsplasser og butikker.

Trondheim Sentrum

Bassengbakken 4, Trondheim

Tlf.: +47 73 99 22 55

E-post:

trondheim.sentrum@proaktiv.no

Høyt motiverte meglere med lang fartstid og god lokalkunnskap er klare til å presentere din bolig på best mulig måte. Mål: Rett eiendom til rett kjøper.

Vi etablerte vår eiendomsmeglervirksomhet i Trondheim i 2001 og har siden den tid hatt gleden av å hjelpe tusenvis av kjøpere med å finne sin drømmebolig. Kjeden har vokst frem etter at grunnleggerne først var med å bygge Postbanken Eiendomsmegling, for deretter å bygge Aktiv Eiendomsmegling. Proaktiv Eiendomsmegling ble til fordi vi ønsket å lage en kjede som var fristilt fra bankstrategi og dermed hadde et rent fokus på den kvalitative delen av meglingen, som vi mener er den som skaper merverdi for kundene.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Trygt og effektivt salg til best mulig pris er vår ambisjon i hvert eneste boligsalg. Flinker mennesker med det beste materiellet, de beste metodene og den riktige motivasjonen, skaper alltid det beste resultatet for kundene. Vi har mange års erfaring i bransjen, og har gjennom disse årene opparbeidet oss en sterk posisjon og en kundeleveranse vi er stolte av. Vi legger stor vekt på at gode resultater oppnås gjennom fornøyde kunder, og vil gjøre vårt ytterste for at du også skal bli fornøyd. Mer informasjon om våre meglere og øvrige eiendommer finner du på www.proaktiv.no



FRØSET/STØREN

Kommune: Midtre Gauldal / **Område:** Midtre Gauldal

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et rolig og populært boligområde på Støren, omgitt av vakker natur. Her har du flotte turmuligheter rett utenfor døren og det tar kun rundt 5 minutter med bil til Støren sentrum, hvor du finner et godt utvalg av servicetilbud og fasiliteter.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen er lett tilgjengelig med en kort kjøretur til butikker som Rema 1000, Coop Extra og KIWI. Ønsker du et bredere utvalg, finner du Domussenteret med blant annet apotek, kafé, vinmonopol, dagligvarebutikk samt sports- og klesbutikker. I sentrum finner du også restauranter, tannlege, legekontor, Elkjøp og Europris. Støren kulturhus tilbyr i tillegg hyggelige kinoopplevelser.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗	Neset Linje 440	18 min 🚶 1,6 km
🚗	Støren stasjon Linje F6, R60, R70	5 min 🚗 3,9 km
✈️	Trondheim Værnes	1 t 8 min 🚗

DAGLIGVARE

	Kiwi Støren PostNord	22 min 🚶 2 km
	Rema 1000 Støren	4 min 🚗

VARER/TJENESTER

📦	Domus Senteret Støren	5 min 🚗
🏪	Apotek 1 Støren	5 min 🚗

SPORT

⚽	Frøset - fotballbane og volleyballbane Ballspill	4 min 🚶 0,3 km
⚽	Nedre Frøset nærmiljøanlegg ball- ... Ballspill	7 min 🚶 0,6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Støren Supercharger	22 min 🚶
---	---------------------	----------



Kollektivtilbud

I Støren sentrum finner du buss- og togstasjoner med direkte forbindelser til trondheim sentrum på rundt en times tid. Busslinjene 340 og 480 tar deg enkelt både nordover og sørover. Fra Støren er det også enkel tilkomst til E6, med retning mot Trondheim i nord, Røros i øst og Oppdal i sør.

For en "tur til byen" ligger Melhus sentrum kun 30 minutter unna med bil. City Syd og Tillerflata nås på rundt 40 minutter,

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

mens Trondheim sentrum er cirka 50 minutter unna.

Skoler og barnehager

Skoler og barnehager ligger bare 5 minutters kjøretur unna. Boligen sogner til Soknes og Liøya barnehage, Støren barneskole, ungdomsskole og Gauldal videregående skole.

Tur- og utfartsområder

Boligen ligger nær flotte turstier, fjellvann og naturskjønne omgivelser. Her er det gode muligheter for jakt og fiske. Støren Jeger- og Fiskeforening tilbyr sportsfiske i midtre deler av Gaula-vassdraget, som er kjent for å være en av Norges beste lakseelver. Foreningen tilbyr også jakttskytebane. Om vinteren kan du gå på ski i Frøsetmarka Skianlegg med lysløype på 4,4 km og en ytterligere løypetrase på mange kilometer.



Sport og idrett

Nærområdet har et godt utvalg av idrettsaktiviteter for alle aldre. Her finner du Bjørgen Treningssenter, Størenhallen med svømmebasseng og håndballbane, samt Støren Idrettspark med fotballbaner og friidrettsanlegg. Støren Sportsklubb tilbyr løping, fotball, håndball, diskolf, allidrett og ski, med skiaktiviteter i Frøsetmarka skianlegg. For alpint ligger det populære fjelldestinasjonen Oppdal like sør for området.

SKOLER

Støren barneskole (1-7 kl.) 253 elever, 14 klasser	4 min 🚗 2.3 km
Støren ungdomsskole (8-10 kl.) 209 elever, 9 klasser	5 min 🚗 2.6 km
Gauldal videregående skole 330 elever, 20 klasser	5 min 🚗 2.4 km

BARNEHAGER

Støren barnehage (1-5 år) 45 barn	4 min 🚗 2 km
Liøya barnehage (1-5 år) 71 barn	5 min 🚗 3.1 km
Soknes barnehage (1-5 år) 40 barn	7 min 🚗 5.1 km



Bebyggelse

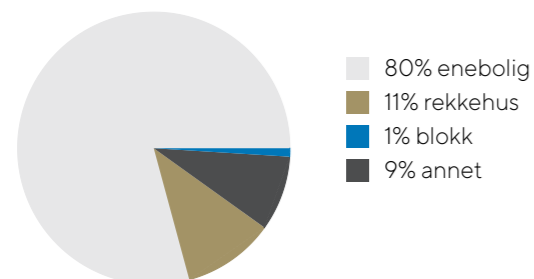
Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse.

Adkomst

Fra Trondheim sentrum: Følg E6 sørover mot Støren og ta til høyre inn på Rørosveien/Svartøya. Ta deretter til venstre inn på Follstadveien og følg veien i ca. 800 meter. Ta så til venstre inn på Frøsetvegen, og igjen til venstre inn på Frøsetåsen. Boligen ligger på venstre side av veien etter ca. 100 meter.

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningskilt på visningsdagen.

BOLIGMASSE



Livet i Frøsetåsen 3B

Løpeturer før frokost eller kveldsturer i god temperatur. Her er det fine muligheter året rundt – uansett hva du måtte foretrekke.



”

"Det er vemodig å skulle selge hjemmet vi har trivdes så godt i – men det er helt sikkert at noen andre kommer til å elske å bo her!"

Selger: Radoslaw Ryszard Kos og Danuta Stella Bigda

Når kjøpte dere boligen?

4.08.2023.

Hva var avgjørende ved kjøp av nettopp denne boligen?

Stillhet, ro og beliggenhet.

Hvorfor skal dere selge?

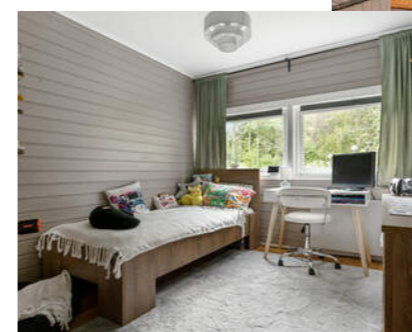
Behov for mer boligplass.

Hva liker dere best ved boligen?

Romslig og svært solrik terrasse, privat inngang til leiligheten, vakker utsikt fra terrassen mot Gaudal.

Hva har dere likt best med området?

Vi er fornøyde med stillheten, roen og privatlivet. Det er gode muligheter for fiske og fotturer, kort vei til kjøpesenteret, og flotte forhold for å oppdra både barn og dyr.



Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Gode muligheter for sopplukking, dyrking av grønnsaker og frukt. Varm og lun leilighet om vinteren.

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendomsmens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private

eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene

ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

VELKOMMEN TIL FRØSETÅSEN 3B

Vi starter utendørs – Denne flotte terrasseleiligheten går over 2 innholdsrike plan og er en del av et veldrevet borettslag bestående av 6 andeler. Finværsdager kan tilbringes på en solrik terrasse med nydelig utsikt. Garasjeplass i felles garasjerekke.

BYGGEMÅTE

Terrasseleilighet er oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 19.08.25 av Einar Richard Øverås ved Witsø og Svea Takst AS, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Parkering

Parkering i garasje med mulighet for montering av elbillader. Garasjen medfølger leiligheten.

Gjesteparkering ved garasjeanlegget og korttidsparkering på oversiden av eiendommen.



INNGANGSPARTI
OPPARBEIDET I 2024, MED
BEPLANTNING OG
INSTALLERT
VANNSLANGE.



SOLRIK TERRASSE MED IMPONERENDE UTSIKT

Stor sørvendt terrasse på ca. 38 kvm med god plass til diverse utendørsmøbler, samt sol fra formiddag til kveld på sommerstid. Et perfekt sted for å nyte morgenkaffen, grille med venner og slappe av på solrike dager.



NATURSKJØNNE OMGIVELSER

Her som i resten av boligens øvre etasje, har man en aldeles nydelig utsikt som strekker seg mot Gaula-vassdraget, som er kjent for å være en av landets beste lakseelver.





VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Proaktiv Eiendomsmegling ved Zuzanna Muszkiet ønsker deg hjertelig velkommen til Frøsetåsen 3B! En innholdsrik terrasseleilighet med imponerende sol- og utsiktsforhold. Leiligheten har en attraktiv og familievennlig beliggenhet på Støren, med flotte turområder rett utenfor døren. Inngangspartiet ble pent opparbeidet av selger i 2024 med beplantning og installert vannslange.

Leiligheten på 119 kvm BRA fordeler seg over 2 plan og består av vindfang, gang, åpen stue- og kjøkkenløsning, 3 gode soverom, walk-in closet, flislagt bad, toalettrom, separat vaskerom og en stor bod på 14 kvm. I tillegg har man en stor sørvendt terrasse med sol fra formiddag til kveld på sommerstid. Garasje medfølger leiligheten.

Velkommen inn!

Vindfanget har god plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Videre følger en romslig gang på 13 kvm som leder deg inn i boligens rom.

Lys og luftig stue i 1. etasje, som preges av store vindusflater, parkett på gulv og moderne fargevalg på veggene med ny tapet lagt i 2024. Stue og kjøkken utgjør til sammen ca. 42 kvm og byr på fleksible møbleringsmuligheter. Det er god plass til å innrede både en sofakrok og et spisebord i hver sin del av rommet. Her kan du nyte den fantastiske utsikten over naturskjønne omgivelser. Vinduer og dører ble skiftet i 2016 i regi av borettslaget. Fra stuen er det direkte utgang til en solrik terrasse.

Den sørvendte terrassen på ca. 38 kvm har fantastiske solforhold, samt god plass til diverse utendørsmøbler. Et perfekt sted for å nyte morgenkaffen, grille med venner og slappe av på solrike dager. Her som i resten av boligens øvre etasje, har man en aldeles nydelig utsikt som strekker seg mot Gaula-vassdraget, som er kjent for å være en av landets beste lakseelver.

Moderne kjøkken fra 2024 med god skap- og benkeplass, samt en innredning som står i stil med resten av boligen. Integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenet har fått TG1 i tilstandsrapporten.

Leiligheten har 3 gode soverom på ca. 6,3, 9 og 9 kvm. Alle soverommene har god plass til en enkel- eller dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. I tilknytning til det ene soverommet har man et walk-in closet fra 2025. Boden på 14 kvm er innredet som soverom og har innebygde garderobeskap (ikke godkjent som varig oppholdsrom).

I underetasje har man et pent flislagt bad fra 2015 med behagelig gulvvarme, utstyrt med dobbelservant og badekar. I tilknytning til badet har man et separat toalettrom med moderne innredning. Videre har man også et romslig vaskerom på 6 kvm, innredet med dusjkabinett som bidrar til å beskytte gulvet mot vannskader.



ROMSLIG VINDFANG OG
GANG MED GOD PLESS
TIL OPPBEVARING.

ÅPEN STUE- OG KJØKKENLØSNING

Oppholdsrommet på ca. 42 kvm preges av store vindusflater, parkett på gulv og moderne fargevalg på veggene med ny tapet. Det er god plass til ønsket møblering i ulike soner.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 119 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 21 kvm
- Totalt BRA: 140 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 38 kvm

Arealet fordeler seg som følger:

Underetasje:

- Totalt BRA: 70 kvm
- BRA-i: 70 kvm

Første etasje:

- Totalt BRA: 49 kvm
- BRA-i: 49 kvm

Garasje:

- Totalt BRA: 21 kvm
- BRA-e: 21 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Megler har ikke kontrollmålt boligen.

Standard

Takstmann har vurdert boligen og tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

- TG0: 1 Punkt
- TG1: 2 Punkter
- TG2: 10 Punkter

Takstmannen har vurdert følgende punkter til TG2:

- Kryp Kjeller: Slik utførelsen er i dag vil det være påregnelig med avdunsting av fuktighet fra grunn og tilsig av fuktighet fra grunnmasser.

- Rom under terreng: Påvist noe fukt i organisk materiale. Uforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som er risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt inne i vegg. På bakgrunn av etableringsåret er det brukt dampsperre på vegger mot terreng. Dette er ikke en god løsning da det erfaringsmessig oppstår kondens mellom grunnmur og utlektet vegg.



- Terrasse: Rekkverket er for lavt iht. dagens krav til rekkverkshøyder. Det er liggende spiler/bord på rekkverket som har for store åpninger, med tanke på unngå klatring for barn. Konstruksjonen er noe værslitt.

- Bad (overflater): Normal bruksslitasje på overflatene.

- Bad (membran, tettesjikt og sluk): Ved visuell kontroll av tettesjikt i sluk registreres det ufagmessig utførelse. Mansjett er ført ned i sluk uten klemring, noe som vil føre til at vann trenger inn i konstruksjonen ved høy vannstand i sluk.

- Bad (ventilasjon): Naturlig avtrekk.

- Trapp: På grunn av trappens alder tilfredsstillende den ikke dagens krav for høyde av rekkverk og barnesikring. Noe slitasje registreres på trappen.

- Wc: Noe fuktmerker i bakkant toalett, ved fuktsøk ble det ikke indikert forhøyede fuktverdier. Rommet ventileres via naturlig avtrekk.

- Vaskerom: Stedvis knirk og noe blærer under belegg på gulv. Tettesjiktet har oppnådd en høy alder hvor tettheten er usikker. Belegg er sårbare for oppsprekking og uttørring ved høy alder noe som påvirker tettheten. Gulvet er tilnærmet flatt. Benkeplate på innredning bærer preg av elde og slitasje. Rommet ventileres via naturlig avtrekk, det er ingen tegn til tilluft i rommet.

- VVS: Alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.

Oppvarming

Elektrisk.

Energimerking

Energimerke F og oppvarmingskarakter RØD.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

MODERNE KJØKKEN

Kjøkken fra 2024 med god skap- og benkeplass, samt en innredning som står i stil med resten av boligen. Integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.



KJØKKENET HAR FÅTT TG1
I TILSTANDSRAPPORTEN



3 GODE SOVEROM

Soverommene er målt til ca. 6,3, 9 og 9 kvm og har store vindusflater som tilfører godt med naturlig lysinnslipp. Alle har god plass til en enkel- eller dobbeltseng, nattbord og garderober. I tilknytning til det ene soverommet har man walk-in closet fra 2025.



BOD PÅ 14 KVM INNREDET
SOM SOVEROM
(IKKE GODKJENT FOR
VARIG OPPHOLD)





BAD & SEPARAT TOALETTROM

Pent flislagt bad fra 2015 med behagelig gulvvarme, utstyrt med dobbelservant og badekar. Toalettrommet har moderne innredning.

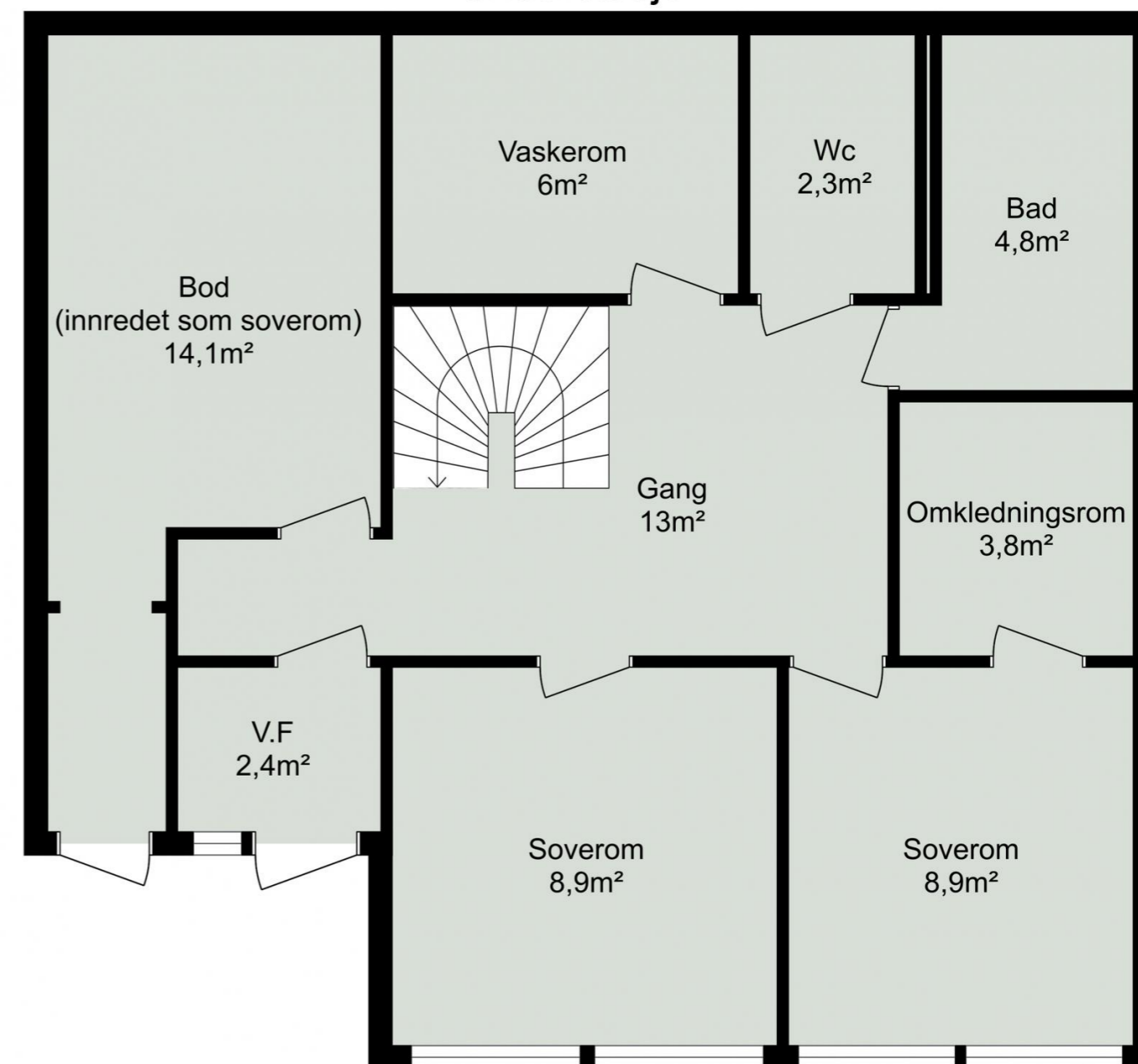
ROMSLIG VASKEROM PÅ 6
KVM INNREDET MED
DUSJKABINETT.



Frøsetåsen 3 B

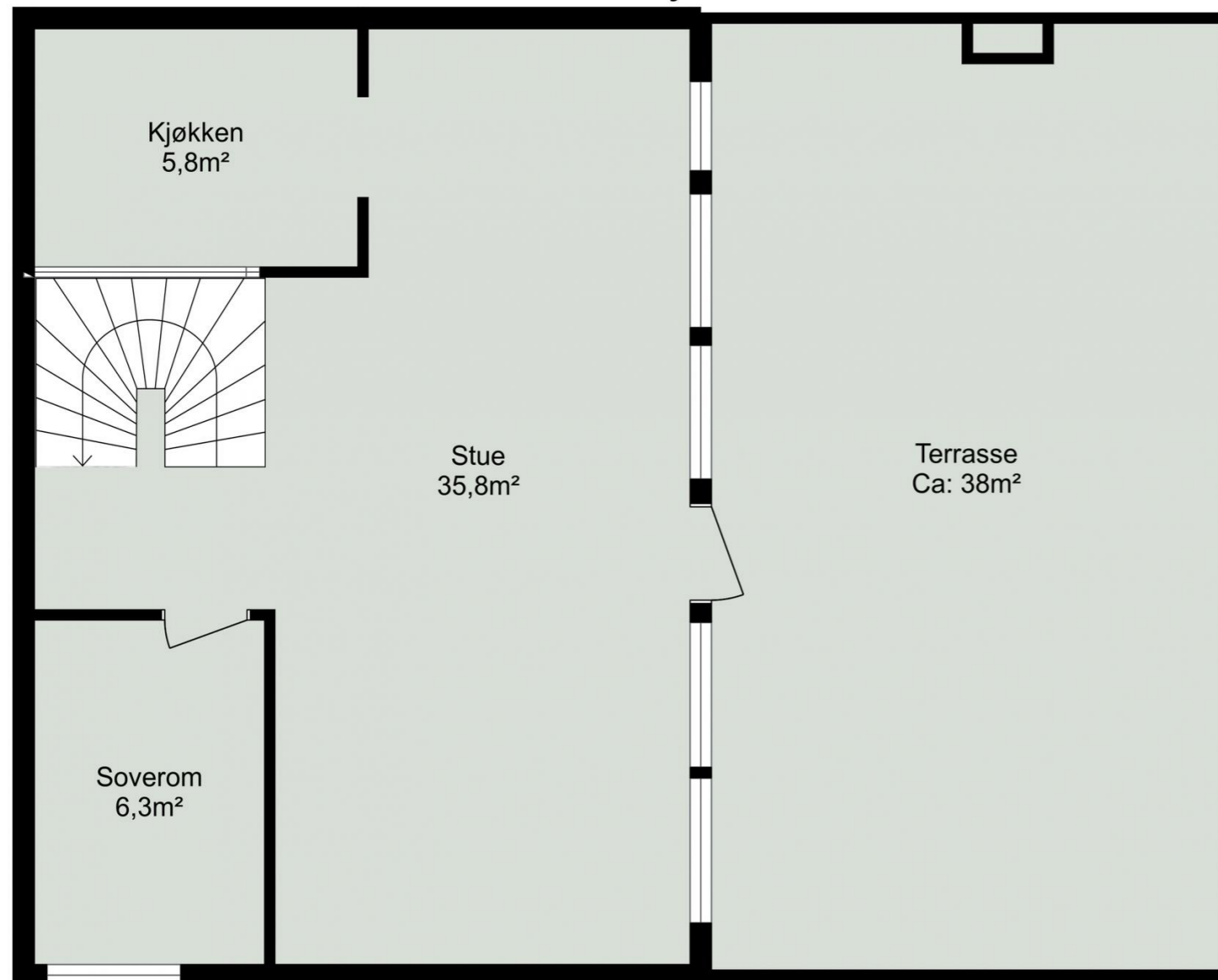
PLANSKISSER

Underetasje



Frøsetåsen 3 B

1. Etasje



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 2 150 kvm, Eierform: Eiet tomt

Parkering

Parkering i garasje med mulighet for montering av elbillader. Garasjen medfølger leiligheten.

Gjesteparkering ved garasjeanlegget og korttidsparkering på oversiden av eiendommen.

BORETTSLAGET / ØKONOMI

Borettslaget

Borettslag: Borettslaget Frøset Terrasse AI, Orgnr.: 958877277
Andelsnr.: 3
Borettslaget består av 6 andeler.

Kjøper du en andel i et borettslag blir du eier av en andel som gir deg enerett til å bruke en bestemt bolig i borettslaget. Borettslaget eier eiendommen og tomten. Du eier altså ikke boligen direkte, men indirekte gjennom at du eier en andel som gir bruksrett til boligen. Når du kjøper en andel i et borettslag må du forholde deg til borettslagets vedtekter og husordensregler.

Borettslagets økonomi:
Regnskapet for 2024 ble gjort opp med et resultat på kr. 33 217,-, mot et budsjettert resultat på kr. 19 549,-. Egenkapitalen til borettslaget er på kr. 384 192,- pr. 31.12.2024. Totale

disponible midler pr. 31.12.2024 var på kr. 72 408,-.

Borettslaget tok opp et tillegslån i 2024 for å reparere en vannskade.

Det har vært gjennomført befarings av garasjetakene etter at det ble avdekket lekkasjer i enkelte garasjer. Styret har fått en byggeteknisk vurdering og følger saken, men konklusjonen er at utbedring kan utsettes noen år.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Forretningsfører

Forretningsfører er TOBB (tlf 73 83 15 00)

Styregodkjenning

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Forsikring

Fremtind forsikring
Polisenummer: 24 20 59 63/10
Innbeforsikring tegnes av den enkelte andelseier.

Sikringsordning

Andelseiere er ansvarlig for å for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS.

Faste løpende kostnader

Selger opplyser om følgende:

Strøm
Leverandør: Fortum Strøm
Årlig forbruk: 13 422 kWh (for 5 personer).
Årlig kostnad: kr. 25 402,-.

Internett
Leverandør: Midt Energi
Årlig kostnad: kr. 7 776,-.
Hastighet: 100 Mbps.

I tillegg påløper det faste, løpende kostnader som kommunale avgifter, felleskostnader, kabel-tv og innbeforsikring.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig er kr. 650 682,- per 31.12.2023. Formuesverdi som sekundærbolig er kr. 2 602 727,- per 31.12.2023. Formuesverdi er oppgitt av Skatteetaten.

Offentlige/kommunale avgifter

Årlige kommunale eiendomsavgifter er stipulert til kr. 15 459,-. Det er fire terminer i året. Ingen vannmåler og avgiften beregnes ut fra boligens kvadratmeter.

Det gjøres oppmerksom på at beløpet varierer mellom terminene, da det faktureres ulike gebyr og det kan variere etter forbruk.

Felleskostnader

Felleskostnader pr. 01.04.2026 er kr. 4 700,- per måned.

Felleskostnader inkluderer: Renter, avdrag, forretningsfører- og eksterne honorar, vedlikehold, forsikring, kommunale tjenester og renovasjon, eiendomsavgifter og felles energi iht. resultatregnskap.

Felleskostnadene er fordelt som følger:

- Renter: kr. 792,-.
- Avdrag: kr. 660,-.
- Driftsdel: kr. 2 694,-.

Andel fellesgjeld/fellesformue

Andel fellesgjeld pr. 24.07.2025 er kr. 156 353,-.
Andel fellesformue pr. 31.12.2024 er kr. 12 398,-.

Lånevilkår

Borettslagets samlede fellesgjeld er i følge regnskap pr. 24.07.2025 er kr. 938 123,-

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 40686222898, Sparebank 1 SMN
Serielån, 12 terminer per år.
Rentesats per 24.07.2025: 6.27% pa.
Antall terminer til innfrielse: 236
Saldo per 24.07.2025: kr. 938 123,-
Andel av saldo: kr. 156 354,-
Første termin/første avdrag: 19.04.2025 (siste termin 19.03.2045)

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Etter plan- og bygningslovgivningen har det alltid vært krav til ferdigattest. Imidlertid har Trondheim kommune før lovendringen som trådte i kraft 01.07.1997 ikke brukt ressurser på å følge opp de saker hvor kun midlertidig brukstillatelse har vært innhentet. I saker som er kommet i perioden 01.07.1997 til 31.12.1997 var det valgfritt om man ville ha saken behandlet etter det nye eller det gamle regelverket. Fra 01.01.1998 kunne man ikke lenger velge, og saken måtte behandles i tråd med det nye regelverket.

Utleie

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptil 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

Følgende oppgraderinger har blitt utført på boligen de siste 2 årene ifølge selger:

- 2024: Nytt kjøkken og maling/tapetsering av leiligheten.
- 2024: Nytt inngangsparti og nye kasser til hageredskaper.
- 2025: Maling, tapetsering, nytt laminatgulv og nye ytterdører på bod/soverom.
- 2025: Skyvedørgarderobe, walk- in closet.
- 2025: Terrasse bak rekkverket malt i 2025.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dagens bruk av boligen ikke er i samsvar med byggegodkjente tegninger. Rommene i underetasjen, som opprinnelig var godkjent som matbod, redskapsbod og diverse, samt deler av hallen, er i dag omgjort til et soverom. Dette er ikke omsøkt og godkjennelse foreligger dermed ikke.

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktige tiltak og må godkjennes av byggesakskontoret før man har tillatelse til å benytte rommet slik det er utformet på befaringen. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feierevesen på eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD**Servitutter/rettigheter/forpliktelser**

De tinglyste servituttene er ikke innhentet, da megler har vurdert at de ikke har relevans for den aktuelle andelen. Servituttene er tinglyst på borettslagets faste eiendom, og kan eventuelt bestilles ved interesse.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i et område som iht. kommuneplanens arealdel for Støren 2022-2034 er regulert til boligformål og området er avsatt til fremtidig boligbebyggelse.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Eiendommens betegnelse

Andelsnr. 3 Orgrn. 958877277 i Midtre Gauldal kommune

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei og offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Prisantydning inkludert omkostninger**

2 350 000,- (Prisantydning)
156 353,- (Andel av fellesgjeld)

2 506 353,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
545,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)
8 500,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

9 590,- (Omkostninger totalt)

2 515 943,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtagelse**

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger

som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummeret fra Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:

- BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon 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.
- BRA-e: Areal av for eksempel en eksternt 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.
- BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
- Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
- TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

Kjerneinformasjon

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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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 kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Radoslaw Ryszard Kos
Danuta Stella Bigda

Finansiering

Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,65% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 35 000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 6 900,-, oppgjørshonorar kr. 5 900,-, kredittkostnad kr. 3 000,-, visninger kr. 2 950,-, overtakelse kr. 2 000,-, spørring i grunnboken kr. 250,-, E-signering kr. 500,-, salgsgaranti kr. 0,-,

salgsoppgaver kr. 2 500,- og markedsføringspakke kr. 21 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 12 720,-. Utleggene omfatter grunnboksutskrifter, tinglysning sikringsobligasjon, info fra forretningsfører, innhenting av tinglyste erklæringer og boligfotograf. Det er gitt full salgsgaranti på meglerprovisjonen, alle vederlag og alle utlegg på dette oppdraget. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring og takstmann, som ikke er innbefattet i salgsgarantien.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave

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

Informasjon om meglerforetaket

Pacta Eiendom AS
Org.nr. 983 374 654
Ansvarlig megler: Eirik Døsen
Eiendomsmeglerfullmektig: Zuzanna Muszkiet

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring

Frøsetåsen 3B, 7290 STØREN

13 Aug 2025

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Maler veggen

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Frøsetåsen 3B	Frøsetåsen 3B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

04.08.2023

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

fra 04.08.2023 til na

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Eika Forsikring AS-75

Informasjon om selger

Selger

Kos, Radoslaw Ryszard

Selger

Bigda, Danuta Stella

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

FRØSETÅSEN 3B



19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2025

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

bygge extra soverom

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring



Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95138440

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Bigda, Danuta Stella	2025-08-13	KOS, Radoslaw Ryszard	2025-08-13
Identification		Identification	
 Bigda, Danuta Stella		 KOS, Radoslaw Ryszard	



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Bigda, Danuta Stella
KOS, Radoslaw Ryszard

13/08-2025
18:48:51
13/08-2025
18:45:08

BANKID
BANKID

Boligtype

Terrassehus

Adresse

Frøsetåsen 3 B

7290 STØREN

5027/3/0/70/3/0

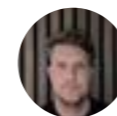
Rapportdato

19.08.2025

TG 0		1
TG 1		2
TG 2		10
TG 3		0
TG IU		0

FRØSETÅSEN 3 B - 5027/3/0/70/3/0

Befaring utført den 13.08.2025 av:



Einar Richard Øverås
Witsø og Svea Takst AS

Innherredsveien 26
7042 Trondheim

+4790085616
einar@wstakst.no

Tømrersvenn og takstmann med 19 års erfaring fra byggebransjen.



PROAKTIV.NO



Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

FRØSETÅSEN 3 B - 5027/3/0/70/3/0



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (straktiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



Ikke undersøkt

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

FRØSETÅSEN 3 B - 5027/3/0/70/3/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

FRØSETÅSEN 3 B - 5027/3/0/70/3/0



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

FRØSETÅSEN 3 B - 5027/3/0/70/3/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



Om boligen

Adresse: Frøsetåsen 3 B , 7290, STØREN

Matrikkel: 5027/3/0/70/3/0

Boligtype: Terrassehus

Byggeår: 1973 Kilde: Propcloud.no

Tomt: 2 150 m²

Hjemmelshaver(e): Danuta Stella Bigda, Radoslaw Ryszard Kos

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Terrasseleilighet er oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår generelt i normalt god stand og normalt vedlikeholdt på befaringdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderober eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Ifølge tidligere salgsoppgave er følgende utført: - Bad oppgradert i 2015. - Under nåværende eier er kjøkken oppgradert i 2024.

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av borettslaget. Garasje i felles garasjeanlegg er kun arealmålt og ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600.

FRØSETÅSEN 3 B - 5027/3/0/70/3/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.

Underetasje			
BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
70 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Vindfang, bod(innredet som soverom), gang, bad, wc, vaskerom, omkleddningsrom og to soverom.	Beskrivelse av BRA-e -	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal -

Etasje 1			
BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
49 m ²	0 m ²	0 m ²	38 m ²
Beskrivelse av BRA-i Stue, kjøkken og soverom.	Beskrivelse av BRA-e -	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal Terrasse.

Garasje			
BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
0 m ²	21 m ²	0 m ²	0 m ²
Beskrivelse av BRA-i -	Beskrivelse av BRA-e Garasje.	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal -

FRØSETÅSEN 3 B - 5027/3/0/70/3/0

Sum areal			
BRA-i 119 m ²	BRA-e 21 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 38 m ²
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 140 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Fordeling mellom P og S rom er følgende:

Underetasje: P-Rom: 56 m² / S-Rom: 14 m² Etasje 1: P-Rom: 49 m² / S-Rom: 0 m²

FRØSETÅSEN 3 B - 5027/3/0/70/3/0



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

FRØSETÅSEN 3 B - 5027/3/0/70/3/0

Krypkjeller: Slik utførelsen er i dag vil det være påregnelig med avdunsting av fuktighet fra grunn og tilsig av fuktighet fra grunnmasser. God utlufting av krypkjelleren anbefales. Det anbefales også å etablere fuktsperre på grunn hvis dette ikke allerede er på plass. Det er etter visuell kontroll via luke ikke registrert tegn til fuktskader på stubbloft.

Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fukt i organisk materiale ved fuktsøk via hulltaking. Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt inne i veggen ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering. På bakgrunn av etableringsåret er det brukt dampsperre på vegger mot terreng. Dette er ikke en god løsning da det erfaringsmessig oppstår kondens mellom grunnmur og utlektet vegg. Tiltak anbefales. TG 2 settes pga. ovennevnte observasjoner. Tiltak må påregnes i tiden som kommer.

Terrasse: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er liggende spiler/bord på rekkverket som har for store åpninger dette med tanke på unngå klatring for barn. Tekkingen kunne ikke kontrolleres da det er anlagt spaltegulv over. Det er etter innvendig kontroll av underliggende himlinger ikke registrert tegn på svikt. Konstruksjonen er noe værslitt, hyppigere vedlikehold må påregnes. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

Bad - Totalvurdering av overflater: Ingen vesentlige skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene. TG 2 settes for påviste forhold.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Ved visuell kontroll av tettesjikt i sluk registreres det ufagmessig utførelse. Mansjett er ført ned i sluk uten klemring, dette er uheldig og vil føre til at vann trenger inn i konstruksjonen ved høy vannstand i sluk. TG 2 er gitt med bakgrunn i påviste avvik og for manglende dokumentasjon på utførelsen.

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. TG 2 settes for naturlig avtrekk. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å gi TG 0 eller TG 1

Trapp: Trapp i åpen utførelse av tre. Det bemerkes at rekkverkshøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp. På grunn av trappens alder tilfredsstillende den ikke dagens krav for høyde av rekkverk og barnesikring. Noe slitasje registreres på trappen. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

Wc: Wc rom har parkett på gulv, slett malte vegger. Slett malt himling. Det bemerkes noe fuktmerker i bakkant toalett, ved fuktsøk ble det ikke indikert forhøyede fuktverdier. Ukjent årsak, ytterligere undersøkelser anbefales. Rommet innehar servant med innredning og gulvmontert toalett. Vannrør av kobber og plastavløp. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen. Rommet ventileres via naturlig avtrekk, det er ingen tegn til tilluft i rommet. TG 2 settes for mangelfull ventilering av rommet og for fuktmerker bak klosset.

Vaskerom: Vaskerom har belegg på gulv, slett malte veggplater dels malt trepanel på vegger. Slett malt himling. Det bemerkes stedvis knirk, noe blærer under belegg observeres. Tettesjiktet har oppnådd en høy alder hvor tettheten er usikker. Det gjøres oppmerksom på at belegg er sårbare for oppsprekking og uttørring ved høy alder noe som påvirker tettheten. Det er etablert plastsluk på gulvet. Ved nivvelering med krysslaser registreres det tilnærmet flatt gulv. Det er etablert oppbrett på vegg slik at lekkasjesikring vurderes å være ivaretatt. Av utstyr er det etablert dusjkabinett, røropplegg for vaskemaskin, servant med innredning. Ingen lekkasjer ble avdekket på lett synlige rørføringer. Benkeplate på innredning bærer preg av elde og slitasje. Rommet ventileres via naturlig avtrekk, det er ingen tegn til tilluft i rommet. TG 2 er gitt i bakgrunn av alder på rommets fuktsikring. Vaskerommet har slitte overflater og det må påregnes oppgradert.

VVS: Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Stengekran for tappevannet er etablert på vaskerom. Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.

FRØSETÅSEN 3 B - 5027/3/0/70/3/0

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Kommentar:

Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen. Det forutsettes at det som er renoveret er etter gjeldene regelverk ved vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Oversendt og gjennomgått.

Når ble egenerklæringen signert?

2025-08-13

FRØSETÅSEN 3 B - 5027/3/0/70/3/0

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet:
Underetasje:

- I det som er tegnet inn og benevnt som matbod, redskapsbod og diverse og deler av hall er idag omgjort som et soverom.
Øvrige rom samsvarer uten vesentlige avvik.

Etasje 1:

- Byggetegninger samsvarer uten vesentlige avvik.

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktige tiltak og må godkjennes av byggesakskontoret før man har tillatelse til å benytte rommet slik det er utformet på befaringen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

Det er innhentet kommunale dokumenter og det fremkommer ingen attester for denne boligen.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

FRØSETÅSEN 3 B - 5027/3/0/70/3/0

Her vurderes overflater og tilliggende konstruksjoner. Det kontrolleres for zoologiske eller biologiske skadegjørere og råteangrep i bygningsdeler av organiske materialer herunder bjelkelaget, bunnsvillen og andre skadeutsatte steder. Se også etter delaminering og avskalling ved betong, gassbetong eller lettbetong. Luftfuktighet, luftgjennomstrømning og fuktsperre mot grunn vurderes også.

Er krypkjeller inspisert?

Ja

Kommentar:

Inspisert via luke.

Er krypkjelleren ventilert?

Nei

Kommentar:

Det anbefales etablert gjennomstrømningsventiler.

Foreligger det fuktsperre på grunn?

Nei

Totalvurdering av krypkjeller**Kommentar:**

Slik utførelsen er i dag vil det være påregnelig med avdunsting av fuktighet fra grunn og tilsig av fuktighet fra grunnmasser. God utlufting av krypkjelleren anbefales. Det anbefales også å etablere fuktsperre på grunn hvis dette ikke allerede er på plass. Det er etter visuell kontroll via luke ikke registrert tegn til fuktskader på stubbloft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

FRØSETÅSEN 3 B - 5027/3/0/70/3/0

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?

Ja

Er det oppforede gulv?

Nei

Er det etablert fuktsikring?

Ja

Er det synlige tegn til fukt?

Nei

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Instrumentet angir 7% til 16,9% som tørt, og verdier fra 17% til 19,9% som tvilsområde, mens verdier fra 20% til 28% som våte. instrumentet gir også verdier utover 28%, men disse er å anse som relative verdier. I dette tilfellet ble det målt 18,9% som er i tvilsområde. Merk at det finnes soppspor som kan starte å utvikle seg fra ca 18 % i treverk.

Er rommet ventilert?

Ja

Kommentar:

Ventil på vegg.

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:

Det er påvist indikasjoner på noe fukt i organisk materiale ved fuktsøk via hulltaking. Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt inne i veggene ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering. På bakgrunn av etableringsåret er det brukt dampsperre på vegger mot terreng. Dette er ikke en god løsning da det erfaringsmessig oppstår kondens mellom grunnmur og utlektet vegg. Tiltak anbefales.

TG 2 settes pga. ovennevnte observasjoner. Tiltak må påregnes i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Ytterligere undersøkelser anbefales

Bilde



Bilde av fuktmåling via hulltaking.

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Nei

Kommentar:

Målt til å være 94 cm.

Er balkongen/terrassen/plattinger teknet?

Ja

Er det krav til fall/avrenning?

Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er liggende spiler/bord på rekkverket som har for store åpninger dette med tanke på unngå klatring for barn. Tekkingen kunne ikke kontrolleres da det er anlagt spaltegulv over. Det er etter innvendig kontroll av underliggende himlinger ikke registrert tegn på svikt. Konstruksjonen er noe værslitt, hyppigere vedlikehold må påregnes.

TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠️ Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

⚠️ Gjennomsnittlig levealder impregneret materialer er 20-30 år.

FRØSETÅSEN 3 B - 5027/3/0/70/3/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Badet er ifølge tidligere salgsoppgave oppgradert i 2015.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Det observeres riss i ei flis ved dør. Noe svertessopp observeres i myk fuge.

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under minimumskravet som er en høydeforskjell på 25 mm. Totalt ble det målt 21 mm høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp flis ved sluk. Dørterskel er hevet å det vurderes at lekkasjesikring er ivaretatt.

Totalvurdering av overflater**Kommentar:**

Ingen vesentlige skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

TG 2 settes for påviste forhold.

Levetid:

⚠️ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠️ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

FRØSETÅSEN 3 B - 5027/3/0/70/3/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk under badekar.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Det observeres at mansjett kun er ført ned i sluk uten mansjett, dette er uheldig og kan medføre at fukt trenger inn ved høy vannstand i sluket. Som et forebyggende tiltak anbefales jevnlig rengjøring av sluk.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:

Ved visuell kontroll av tettesjikt i sluk registreres det ufagmessig utførelse. Mansjett er ført ned i sluk uten klemring, dette er uheldig og vil føre til at vann trenger inn i konstruksjonen ved høy vannstand i sluk.

TG 2 er gitt med bakgrunn i påviste avvik og for manglende dokumentasjon på utførelsen.

Levetid:

! Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

! Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik, det bemerkes noe svelling i nedre del på dekkside mot gulv.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Naturlig avtrekk, tilluft via luftespalte mellom dørbblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Badekar med dusjgarnityr på vegg, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2 

Kommentar:

Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

TG 2 settes for naturlig avtrekk. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å gi TG 0 eller TG 1

Levetid:

! Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Ingen konstaterte fuktskader.

Bilde



Bilde av fuktmåling uten å påvise unormale forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Ja

Kommentar:

Det bemerkes stedvis knirk.

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Følgende rom ble kontrollert:

På lang og tvers av stue og spisestue. Det registreres et avvik på 7 mm gjennom rommet på langs. På tvers mellom kjøkken og spisestue registreres det et avvik på 5 mm.

Etasjeskiller er trebjelkelag. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Målbare skjevheter, men tiltak anses ikke som nødvendig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normalt intervall for utbedring/repasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

FRØSETÅSEN 3 B - 5027/3/0/70/3/0

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?

Nei

Kommentar:

Åpen utførelse med manglende sikkerhetslist under trinn, samt manglende håndløper på vegg. Lysåpninger mellom trinn og rekkverk er for store.

Totalvurdering av trapp**Kommentar:**

Trapp i åpen utførelse av tre. Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

På grunn av trappens alder tilfredsstiller den ikke dagens krav for høyde av rekkverk og barnesikring. Noe slitasje registreres på trappen.

TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.

⚠ Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

FRØSETÅSEN 3 B - 5027/3/0/70/3/0

Totalvurdering**Kommentar:**

Wc rom har parkett på gulv, slett malte vegger. Slett malt himling. Det bemerkes noe fuktmerker i bakkant toalett, ved fuktsøk ble det ikke indikert forhøyede fuktverdier. Ukjent årsak, ytterligere undersøkelser anbefales. Rommet innehar servant med innredning og gulvmontert toalett. Vannrør av kobber og plastavløp. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.

Rommet ventileres via naturlig avtrekk, det er ingen tegn til tilluft i rommet.

TG 2 settes for mangelfull ventilering av rommet og for fuktmerker bak klosset.

Totalvurdering**Kommentar:**

Vaskerom har belegg på gulv, slett malte veggplater dels malt trepanel på vegger. Slett malt himling. Det bemerkes stedvis knirk, noe blærer under belegget observeres. Tettesjiktet har oppnådd en høy alder hvor tettheten er usikker. Det gjøres oppmerksom på at belegget er sårbare for oppsprekking og uttørring ved høy alder noe som påvirker tettheten.

Det er etablert plastsluk på gulvet. Ved nivellering med krysslaser registreres det tilnærmet flatt gulv. Det er etablert oppbrett på vegg slik at lekkasjesikring vurderes å være ivaretatt.

Av utstyr er det etablert dusjkabinett, røropplegg for vaskemaskin, servant med innredning. Ingen lekkasjer ble avdekket på lett synlige rørføringer. Benkeplate på innredning bærer preg av elde og slitasje. Rommet ventileres via naturlig avtrekk, det er ingen tegn til tilluft i rommet.

TG 2 er gitt i bakgrunn av alder på rommets fuktsikring. Vaskerommet har slitte overflater og det må påregnes oppgradert.

FRØSETÅSEN 3 B - 5027/3/0/70/3/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fukt skjolder og fukt skader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fukt skader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Mekanisk avtrekk over stekesone

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og heltre benkeplate. Flis på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kjøleskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:


Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal brukslitasje.

Levetid:

 Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

FRØSETÅSEN 3 B - 5027/3/0/70/3/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er synlige tegn på at det er utført arbeider på deler av røranlegget, når og hvor mye som er utført er ukjent for undertegnede.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk. Berederen er datert 2011 og rommer 198 liter.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Stengekran for tappevannet er etablert på vaskerom.

Boligens rom er naturlig ventilert med spalventiler på vinduer.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

FRØSETÅSEN 3 B - 5027/3/0/70/3/0

FRØSETÅSEN 3 B - 5027/3/0/70/3/0

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringskapet lokalisert?

Sikringskapet er etablert i entré/gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Det foreligger kun samsvarserklæring på skifte til automatsikringer i skap datert 2012

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

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

Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det foreligger ikke komplett dokumentasjon på arbeidet, så det anbefales rekvirert en elektriker for kontroll av det elektriske anlegget.

FRØSETÅSEN 3 B - 5027/3/0/70/3/0

Øvrig info:

Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere.

Det anbefales at el-anlegget på generelt grunnlag undersøkes av godkjent elektriker/ el-takstmann. En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget

Bilde



Bilde av sikringskap

FRØSETÅSEN 3 B - 5027/3/0/70/3/0

VEDTEKTER

FOR

BORETTSLAGET FRØSET TERRASSE A/L
vedtatt på generalforsamling den 1. mars 1973,
med endringer 27. mai 1983, 19. februar 1990,
1. mars 2005 og 27. august 2007, 9. mars 2010

§ 1. Navn, forretningskontor,
lagsform og formål.

Borettslaget Frøset Terrasse med forretningskontor i Midtre Gauldal kommune, er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføring av boligbygg og leie ut boliger i slike bygg til andelseierne. Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokaler i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

§ 2. Andeler -ansvar.

Andelene skal være på ett hundre -100 - kroner.
Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseiere.

Andre enn ektefeller/samboere med kontrakt kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter at pålegget er mottatt å overdra andelene med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner. Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og et andelsbrev.

KOPI

- 2 -

§ 4. Overføring av andel.

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i den til enhver tid gjeldende Lov om borettslag.

Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker, dersom ikke styret gir samtykke til annet.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

§ 5. Godkjenning av ny andelseier.

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtektene, jfr. den til enhver tid gjeldende Lov om borettslag.

Styret kan også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller lignende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjon som har gitt laget lån. Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn til det. Godkjenning kan - utenom de tilfeller som er nevnt i annet ledd - ikke nektes dersom andelen er ervervet av ektefelle eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp - nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et ledd i et bytte av boliger innen borettslaget.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknad om godkjenning. I meldingen skal det gis opplysninger om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

§ 6. Styre.

Laget skal ha et styre som til enhver tid skal bestå av en leder, to styremedlemmer og tre varamedlemmer fra andelseierne. Leder og det øvrige styret velges for ett år av generalforsamlingen. Leder er kasserer og sekretær.

Laget skal ikke ha forretningsfører. Leder skal ta seg av lagets forretningsførsel.

§ 7. Styrets vedtak.

Styret kan treffe vedtak når minst 2 medlemmer er tilstede og minst 2 stemmer for vedtaket.

Styret kan ikke uten fullmakt fra generalforsamlingen treffe vedtak om å rive, selge eller bygge om de bygg laget eier.

§ 8. Firrattegning.

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9. Generalforsamlingen.

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen den 1. ~~april~~ ^{september}.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tiendedel, dog minst tre av andelseierne, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 og høyst 30 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen, skal nevnes i innkallingen når det settes fram krav om det senest 14 dager før generalforsamlingen.

§ 10. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

På ordinær generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Årsmelding fra styret.
2. Årsoppgjøret, og i den sammenheng spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
3. Spørsmål om ansvarsfrihet for styret.
4. Valg av:
 - a) Leder
 - b) Styremedlemmer og varamedlemmer
 - c) Regnskapsfører
 - d) Revisor
5. Honorar til leder, regnskapsfører og revisor.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 11. Møteledelse og avstemning.

Generalforsamlingen lodes av lederen i styret. Med unntak som følger av gjeldende Lov om borettslag eller av vedtektene, gjøre ved stemmelikhet møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 12. Vedlikehold av eiendom.

Ytre vedlikehold av lagets boliger/eiendom bekostes av laget. Nødvendig indre vedlikehold bekostes av den enkelte andelseier. Bortsett herfra er skifte av varmtvannsbereder, som bekostes av borettslaget.

§ 13. Endringer i vedtektene.

Endringer i lagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 14. Forholdet til borettsloven.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i den til enhver tid gjeldende Lov om borettslag.

Husregler for andelseiere i borettslaget Frøset terrasse.

- Dette er et lite borettslag der alle må bidra til fellesskapet for trivsel og gode forhold. En del arbeid er på dugnad, men ikke nødvendigvis samtidig.
- Vi har ikke vaktmester, derfor må hver enkelt andelseier ta sin del av snømåking /plenklipping, dette er viktig at det blir overholdt så alle kommer fram på normalt vis.
- Vi leier brøyter som tar som snøen foran garasjen og oppom huset i innkjørselen. Borettslaget eier hverken snøfreser eller plenklipper det må hver enkelt holde selv.
- Innvendig vedlikehold/oppussing er den enkelte andelseier ansvar, både praktisk og økonomisk (unntak enkelte endringer må tas opp i styret).
- Varmtvannsbereder dekkes av borettslaget.
- Lett-tak på terrassen, markiser, vedovner og varmepumper er montert for de enkelte andelseiere regning og risiko. Vedlikehold av disse installasjonene er ikke fellesskapets ansvar. Det samme gjelder motordrevne garasjeporter.
- Styreverv går på omgang mellom andelseiere: en leder, to stk i styret og de andre beboere er varamedlemmer, dette rullerer med klokka.
- Generalforsamling holdes i feb/mars. (Innen 1 april § 9)
- Regnskap føres av Bakkebø regnskap og revisor av kompetansehuset BDO.
- Husleie(fellesutgifter)betales innen 20, hver måned. Husleien går til forsikring på bygningsmassen, lån, og utgifter til ytre vedlikehold. Husleien er nå på kr 3200,-pr mnd. *3500 fra Mars-21*
- Plassen på oversiden av huset er beregnet til korttidsparkering, det er plasser ved garasjen.
- Det skal være ro i borettslaget mellom kl. 23.00 -07.00 og utover disse tidene skal ingen forstyrres slik at det er til sjenanse og bel belastning for de øvrige beboere.
- Støren 26 mai 2020

Borettslaget Frøset Terrasse AL - Resultatregnskap 2024

Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter				
	128 916	256 500	110 000	200 000
	159 984	0	159 928	144 410
1	8 350	0	0	0
	297 250	256 500	269 928	344 410
Driftskostnader				
	-49 461	-9 773	-49 461	-51 095
2	-31 970	-10 654	-11 200	-6 875
	-4 375	0	0	0
	0	-19 588	-25 000	-25 000
3	-16 894	0	0	-18 000
	-45 926	-51 084	-55 003	-63 340
	-21 679	0	-20 756	0
	-11 268	-11 268	-11 831	-11 300
	-12 759	-3 067	-5 000	-10 000
4	-7 937	-4 269	-6 200	-9 600
	-202 268	-109 702	-184 451	-195 210
	DRIFTSRESULTAT	94 982	146 798	85 477
Finansinntekter og kostnader				
	2 976	16	0	2 500
	-64 741	-60 276	-65 928	-42 029
	-61 765	-60 260	-65 928	-39 529
	Resultat før skattekostnad	33 217	86 538	19 549
	33 217	86 538	19 549	109 671
5, 9	ARSRESULTAT	33 217	86 538	19 549
	33 217	86 538	19 549	109 671
	33 217	86 538	0	0

Borettslaget Frøset Terrasse AL - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	6, 10	784 089	784 089
Garasjer	6, 10	529 747	529 747
Sum anleggsmidler		1 313 836	1 313 836
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	7	4 200	750
Periodiserte kostnader	7	9 077	0
Opptjente renter	7	2 968	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	8	71 341	138 704
Sum omløpsmidler		87 586	139 454
SUM EIENDELER		1 401 422	1 453 291

Borettslaget Frøset Terrasse AL - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	9	600	600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	383 592	350 375
Sum egenkapital		384 192	350 975
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	10, 11	806 053	900 669
Borettsinnskudd	10, 12	196 000	196 000
Sum langsiktig gjeld		1 002 053	1 096 669
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 409	0
Mellomregning BBL finans		4 200	0
Forskudd kunder		0	3 500
Påløpte renter		1 982	2 147
Påløpte kostnader		1 587	0
Sum kortsiktig gjeld		15 177	5 647
Sum gjeld		1 017 230	1 102 316
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 401 422	1 453 291
Pantstillelser	10	1 002 053	1 096 669

Sted: _____, dato: _____

Kristin Snøfugl
Leder

Martin Svepstad Amtoft
Styremedlem

Eli Anita Fossum
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Strømgift elbil	8 350	0
Sum andre inntekter	8 350	0

Note 2 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	20 858	10 654
Honorar regnskapstjenester	2 625	0
Fakturerte tjenester	8 487	0
Sum eksterne honorarer	31 970	10 654

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen. Honorar regnskapstjenester og fakturerte tjenester gjelder i all hovedsak kostnader vedrørende regnskapsåret 2023 til tidligere regnskapsførere.

Note 3 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	16 894	0
Sum periodisk vedlikehold	16 894	0

Periodisk vedlikehold gjelder installasjon av infrastruktur elbillader.

Note 4 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Leiekostnader	1 466	0
Gaver	500	0
Generalforsamling/årsmøte	4 000	0
Bankgebyrer	636	1 182
Andre gebyrer	1 336	9
Sum andre driftsutgifter	7 937	4 269

Leiekostnader gjelder leie av postboks.

Note 5 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	133 807	0
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	33 217	86 538
Avdrag lån	-94 616	0
Årets endring i disponible midler	-61 399	86 538
Disponible midler i periodens slutt	72 408	133 807
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	72 408	133 807

Note 6 - ANLEGGSMIDLER

	Bygning	Garasje
Anskaffelseskost pr.01.01:	0	0
Årets tilgang:	784 089	529 747
Årets avgang:	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	784 089	529 747
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	784 089	529 747

Antatt levetid i år:

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

Note 7 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 8 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	71 341	138 704
Sum bankinnskudd	71 341	138 704

Note 9 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	350 975	0
Andelskapital 01.01	600	0
Endring andelskapital	0	600
Andelskapital 31.12	600	600
Annen egenkapital 01.01	350 375	0
Årets resultat	33 217	86 538
Annen egenkapital 31.12	383 592	350 375
SUM EGENKAPITAL 31.12	384 192	350 975

Andelskapitalen er kr 600 fordelt på 6 andeler à kr 100.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 10 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	1 313 836
Restgjeld 31.12	1 002 053

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

Note 11 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Sparebank 1 SMN
Lånenummer:	42136340578
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	7.25 %
Beregnet innfridd:	20.05.2031
Opprinnelig lånebeløp:	1 600 000
Lånesaldo 01.01:	900 669
Avdrag i perioden:	94 616
Lånesaldo 31.12:	806 053
Saldo 5 år frem i tid:	211 442

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 42136340578	6	134 342	806 052

Note 12 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	196 000	196 000
Sum innskudd	196 000	196 000

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Frøset Terrasse AL.

Dokumentet er signert elektronisk av:

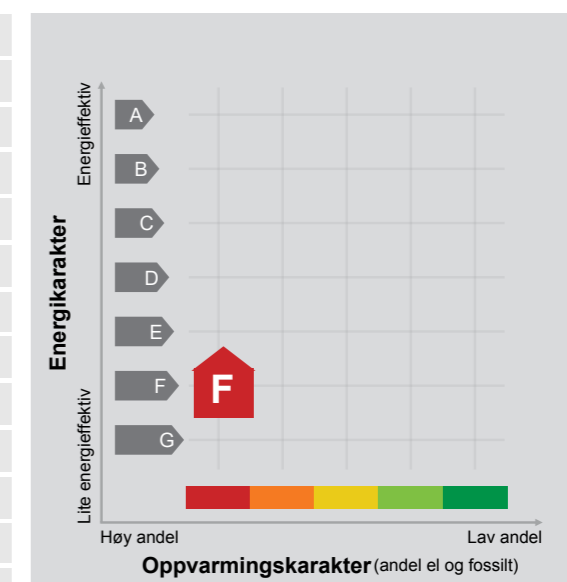
For Borettslaget Frøset Terrasse AL

Styreleder	Kristin Snøfugl (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Martin Svepstad Amtoft (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Eli Anita Fossum (sign.)	11.03.2025

ENERGIATTEST



Adresse	Frøsetåsen 3B
Postnummer	7290
Sted	STØREN
Kommunenavn	Midtre Gauldal
Gårdsnummer	3
Bruksnummer	70
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184416093
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-157102
Dato	19.08.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montering tetningslister

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Redusér innnetemperaturen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere.

Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1973
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	119
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikt til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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. Monter 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 7: 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 8: 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 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. Kjøøl - 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 varmelementer 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: 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 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: 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 13: 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 14: 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 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriterte dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.



Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen du trenger!



Unngå bekymring og stress



Spar verdifull tid



Få advokatkostnadene dekket

NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillingsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 8 500

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 16 900

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmeistring gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Frøsetåsen 3B, 7290 STØREN. Gnr. 3, bnr. 70, andelsnr. 3, org.nummer 958877277 i Borettslaget Frøset Terrasse AI, oppdragsnr.: 79250224
Megler: Eirik Døsen, mobil: 97 05 92 20, e-post: ed@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr.: _____ Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____ Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____ E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____ Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakinformasjon, 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 budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Zuzanna Muszkiet

Eiendomsmeglerfullmektig

92 52 41 60

zuzanna@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Trondheim Sentrum

Bassengbakken 4, 7042 Trondheim, 73 99 22 55, Trondheim@proaktiv.no