PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

FROSTAVEIEN 3C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Frostaveien 3 C
7068 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2025
BRA:	35 m^2
BRA-i:	32 m^2
Rapportdato:	28.1.2026 (Gyldig til 28.1.2027)

Samlet vurdering

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

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Frostaveien 3 C
7068 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39502

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.1.2026

Rapportdato
28.1.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Nicolai Karlsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæring er mottatt og gjennomgått.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Tittel:

Telefon: **91373377**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Frostaveien 3 C, 7068 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	411	Bruksnr:	249	Festenr:	
Seksjonsnr:	38	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2025**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater og trepanel. Flatt tak antatt tekket med asfaltpapp. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 3-lags glass.

4. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**35**	**32** Romfordeling: Entre, stue, kjøkken, soverom og bad.	**3** Romfordeling: Bod	**0**	**12**
Totalt m²	**35**	**32**	**3**	**0**	**12**

Kommentar til arealberegning

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

Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er kontrollert mot framlagte tegninger, og medtatt i bruksarealet.

5. Hovedrapport

5.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er utkraget balkong med utgang fra stue. Dekke er i betong med stålrekverk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

5.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass. Ytterdør i malt utførelse. Terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

5.3 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

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

Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Det er integrerte hvitevarer: kombinert kjøle og fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp
Det er komfyrvakt og vannstoppesystem

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Det er mekanisk avtrekk over kokesonen, med komfyrvakt.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	**TG-0**

5.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Brannvarsler i tak, brannslukker og sprinkleranlegg.

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

5.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Det er avløpsrør av plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-0**

5.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Det er rør i rør system i boligen.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-0**
Fordelerskap er plassert på bad.	

5.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
El-skap i entre, det er automatsikringer i skapet.	

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

5.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme

Det er vannbåren varme til gulv, tilkoblet fjernvarme.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	**TG-0**

5.9 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon

Balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert i tak i entre.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Når var siste service på anlegget?

2025

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	**TG-0**

5.10 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Det er flis på vegger og flis på gulv med varme. Det er malt himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-0**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

Type sluk	Plast
Det er plastsluk i dusjsonen.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-0**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er servantskap med servant, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-0**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk tilkoblet balansert ventilasjon.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-0**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi boligen er nyoppført og våtrommet er nesten ikke brukt, samt utstedt ferdigattest som dokumenterer utførelsen.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

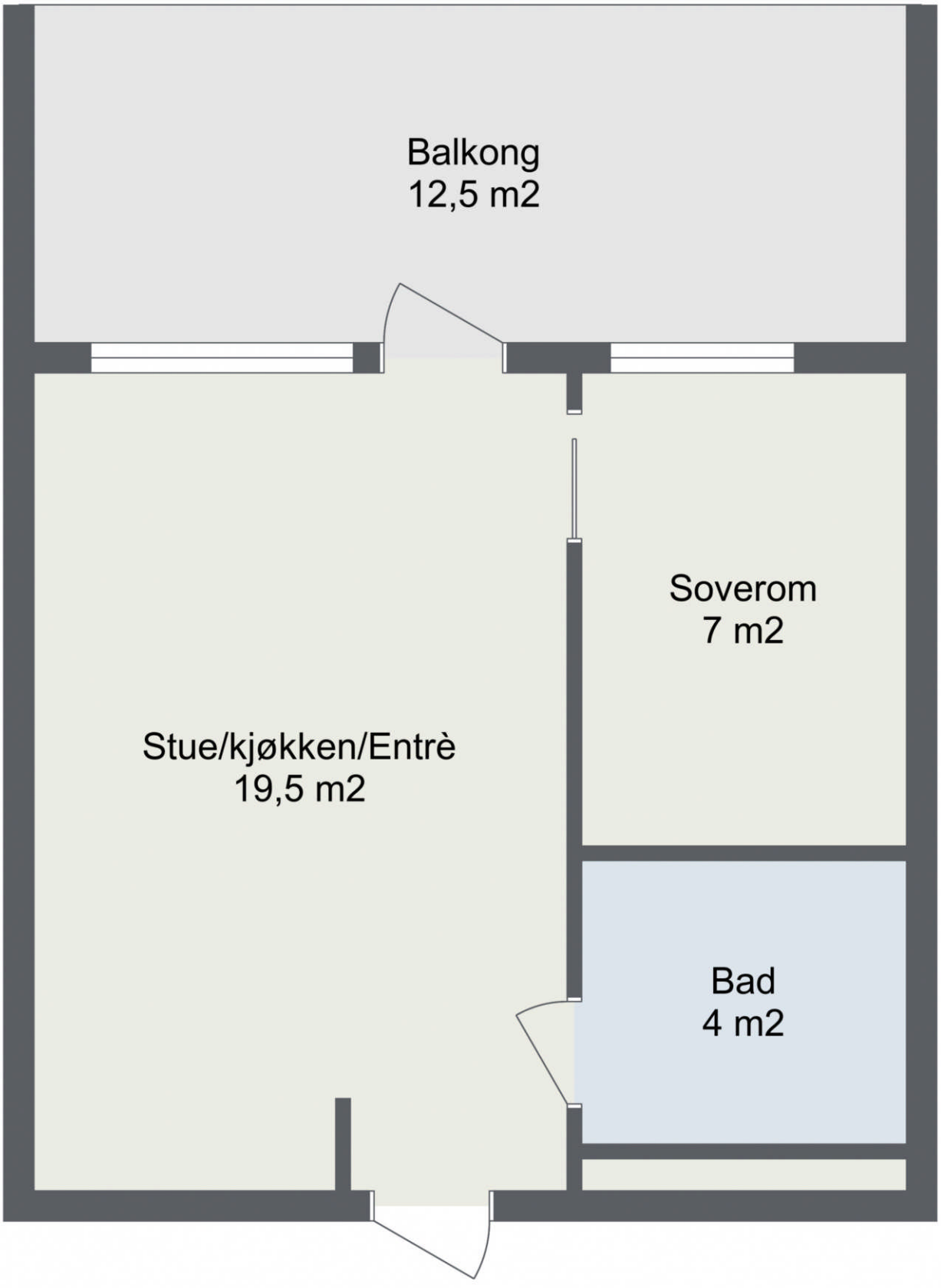
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

5.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

3. Etasje



Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

TAKST MIDT-NORGE



Gnr 411, Bnr 249

Seksjonert eiendom er markert med grønn strek

Frostaveien 3 A-D
Aslak Bolts gate 4
Gamle Kongevei 21

Side 1/7

N

Målestokk: 1:500
Dato:3/2-2025
Format A4

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.

Frostaveien 3A-3D, Gamle Kongevei 21, Aslak Bolts gate 4

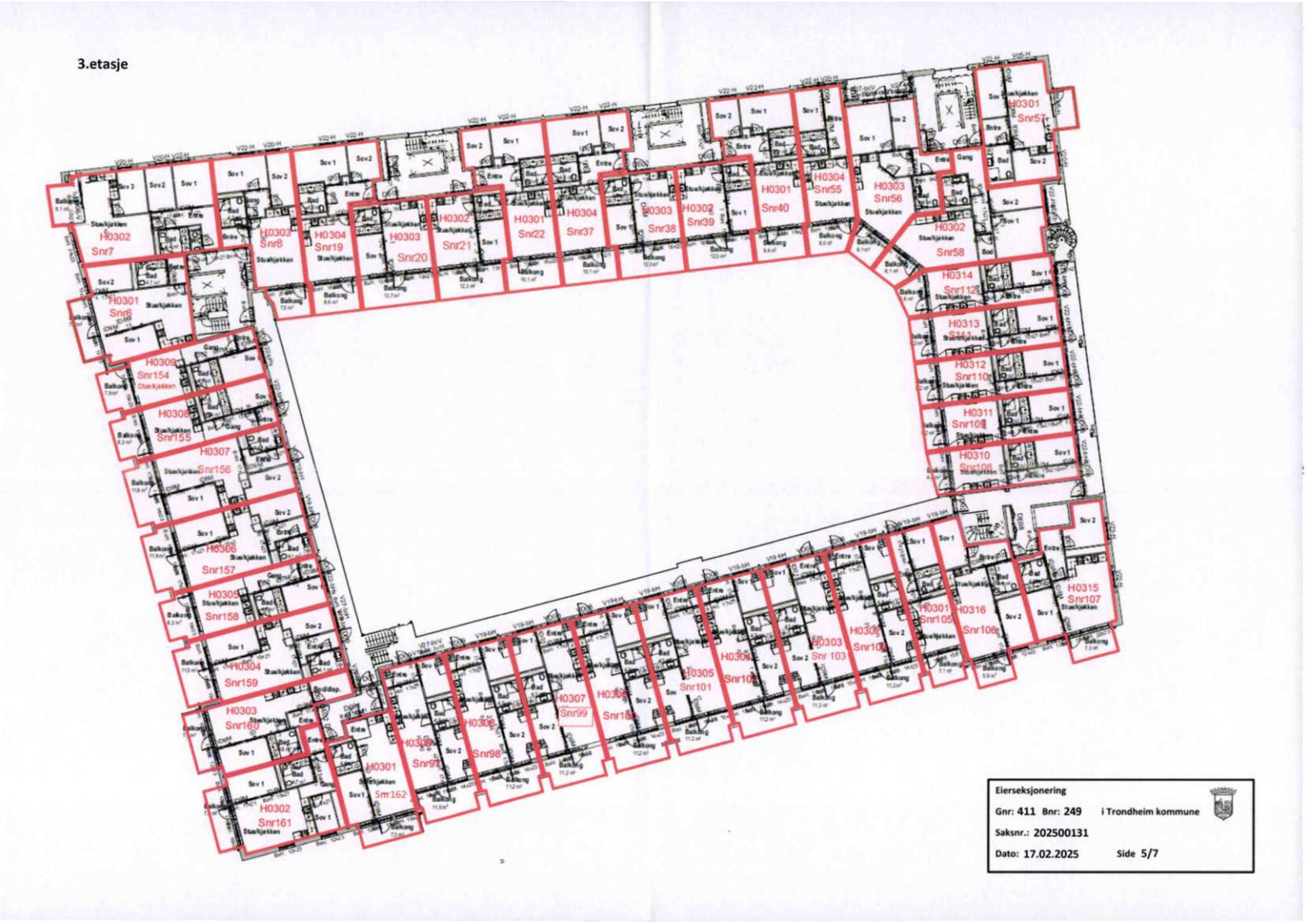
Bygningsnr: 300855326

Kjeller



Tx = tilleggsareal seksjon x

Eierseksjonering
Gnr: 411 Bnr: 249 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202500131
Dato: 17.02.2025 Side 2/7


3.etasje
Eierseksjonering
Gnr: 411 Bnr: 249 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202500131
Dato: 17.02.2025 Side 5/7

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114260031

Selger 1 navn
Nicolai Karlsen

Gateadresse
Frostaveien 3C

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7068

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114260031

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært problemer med vann inn til garasjen i bygget på andre siden, og problemer med ett tak på andre delen av bygget. Det er under utbedring nå

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114260031

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Overvåkningskamera som kan påløpe litt på felleskostnader

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114260031

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 114260031

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nicolai Karlsen	7c49d7abb78b41db82fd7e8c102a135618878781	28.01.2026 11:16:12 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 114260031

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

enova

Energiattest



Adresse **Frostaveien 3C, 7068 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **28.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-251940**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300855326**
Gårdsnummer **411**	Bruksnummer **249**
Seksjonsnummer **38**	Bruksenhetsnummer **H0303**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2025**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **32,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **32,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **60,63 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **62,06 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **2 626 kWh**



Frostaveien 3C, 7068 TRONDHEIM

Detaljering

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

Vedtekter

for
Basseløkka Borettslag Org. nr. 928257681

Vedtatt på stiftelsesmøte den 01.10.2021
Revidert eks.ord. generalforsamling 05.06.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Basseløkka Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor og organisering

Borettslaget ligger i Trondheim kommune har forretningskontor i Trondheim kommune.

1-3 Borettslaget eier 156 seksjoner i Basseløkka Sameie, gnr 411, bnr 249 i Trondheim, seksjon 1-46 og 65-174. Grunnbokshjemmel til seksjon 1-46 og 65-174 er tinglyst på Basseløkka BRL Hjemmel AS, org.nr 928554376. Basseløkka Borettslag eier 100% av aksjene i Basseløkka BRL Hjemmel AS

Basseløkka Sameie har egne vedtekter som regulerer forholdet mellom seksjonene. Basseløkka Borettslag må følge de til enhver tid gjeldende for Basseløkka Sameie

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Utbygger kan eie andeler i borettslaget, jf. borettslagsloven § 2-12.

(5) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

(6) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Kommunikasjon

(1) Styret avgjør hvordan meldinger og liknende til andelseierne skal gis. Andelseierne kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte blir tatt i bruk. Meldinga skal gis på en trygg og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og liknende til borettslaget, kan han eller ho gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadresse eller på den måten laget har fastsett for dette formålet.

(3) Krav i borettslagsloven eller disse vedtekter om at meldinger og liknende skal være skriftlige eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Enkelte andelseiere disponerer hver sitt avgrensede utomhusareal i tilknytning til den enkelte bolig som avmerket på Utomhusplan i opprinnelig prospekt. Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det. Andelseierne kan ikke sette opp gjerde eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Plattinger utenfor husene skal i utgangspunktet etableres i den størrelse, utførelse og materialvalg som følger av utomhusplanen og opprinnelig levering for tilsvarende plattinger. Andre materialvalg og løsninger for etablering av uteplassene kan ikke velges uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

I utomhusplanen er det lagt føringer for valg av beplantning m.v. for å gi prosjektet et helhetlig uttrykk. Eventuell supplering av beplantning eller endringer i utomhusplanen er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke

(5) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(6) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegget utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

.

4-3 Bruksrett til p-plass
(1) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass i garasjekjeller/utendørs. 41 p-plasser er tinglyst som tilleggsdel til borettslagets seksjon nr 1 og øvrige p-plasser i er sikret ved tinglyst erklæring av _____. Utbygger Frostaveien Utvikling AS vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt. Utbygger Frostaveien Utvikling AS forbeholder seg retten til å tildele bruksrett og fordeling av p-plasser. P-plassene inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen.

Det kan ikke fattes vedtak av styret eller generalforsamlingen som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte andelseiere som er gitt bruksrett til p-plass samtykker til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter

Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Disse garasjeplassene kan omsettes/selges til andre andelseiere, hvis ikke den den følger med overføring/salg av borettslagsandelen den er knyttet til. Det er ikke anledning til å disponere garasjeplass i borettslaget uten å samtidige være andelseier.

Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget
Parkeringsplassen kan leies ut til andre etter godkjenning fra styret. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

Utbygger Frostaveien Utvikling AS vil eie og disponere over usolgte p-plasser iht tinglyst erklæring av XX.XX.XXXX. Disse p-plasser kan overføres eller selges til andre seksjonseiere i Basseløkka Sameie eller til andre.

(2) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for HC-plass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

(3) **Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

En andelseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass boligene disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-4 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagsloven § 5-3.

(2) Utbygger, som er en juridisk person, vil eie andeler/boliger i borettslaget knyttet til leie til eie-konseptet. Utbygger har rett til å overlate bruken av boligene til brukere som har inngått avtale om leie til eie-konseptet. Styret i borettslaget skal godkjenne slik bruksoverlating, med mindre brukerens (leierens) forhold gir saklig grunn for å nekte samtykke.

(3) Ut over det som følger av 4-2 (1) og (2) ovenfor, kan andelseierne med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(4) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

(7) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-5 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markterrasser, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. bolig.

Kostnader forbundet med garasjeplass fordeles på andelseiere med bruksrett til p-plass med likt beløp pr p-plass som disponeres.

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver bolig. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

.

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 -4 andre medlemmer med 1-2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamling skal gjennomføres. Generalforsamling skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst ein tiendedel av stemmene krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst gå fra andelseierne har blitt informerte, om hvilke saker generalforsamlinga skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om di skal fremme krav om fysisk møte. Dersom generalforsamlinga ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for ei forsvarlig gjennomføring og at det foreligger system som sikrer at krava til generalforsamling i loven er oppfylte. Systemet må sikre at deltakelse og avsteming kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukast en trygg metode for å bekrefte identiteten til deltakerene.

.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene.

11-1 Vedtektsendringer

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

Vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Basseløkka og fastsatt ved stiftelse av borettslaget. Det tas forbehold om at vedtektene vil kunne bli endret av stifter i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling i flere eierseksjonssameier/borettslag, opprettelse av anleggseiendommer, endring i utbyggers planer mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

.

11-2 Forholdet til Basseløkka Sameie og Basseløkka BRL Hjemmel AS

Basseløkka Borettslag og andelseierne må innrette seg vedtekter og husordensregler for Basseløkka Sameie.

Det til enhver tid sittende styre i Basseløkka Borettslag skal utgjøre styret i Basseløkka BRL Hjemmel AS. De plikter og rettigheter som følger med Basseløkka BRL Hjemmel AS, skal så langt som mulig ivaretas av Basseløkka Borettslag.

11-3 Forholdet til borettslovene

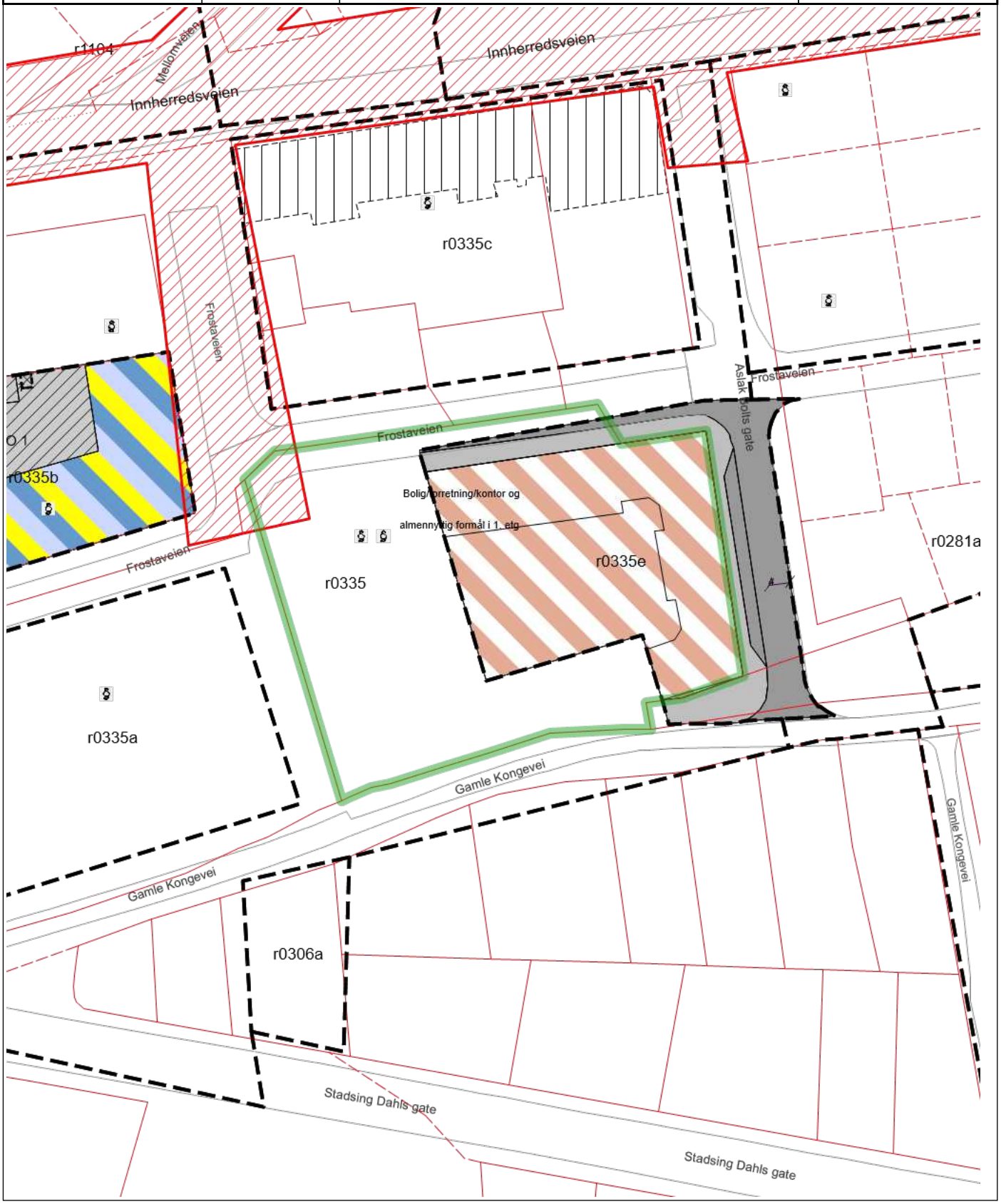
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 411	Bnr: 249	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Frostaveien 3C 7068 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


RpOmråde igangsatt


RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Eiendomsgrense fiktiv


Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


Plan dispensasjon punkt


RpFormålGrense


RpFareGrense


RpGrense


Planlagt bebyggelse


Måle- og avstandslinje


Bevaring av bygninger


Høyspenningsanlegg


Kjøreveg


Gangveg

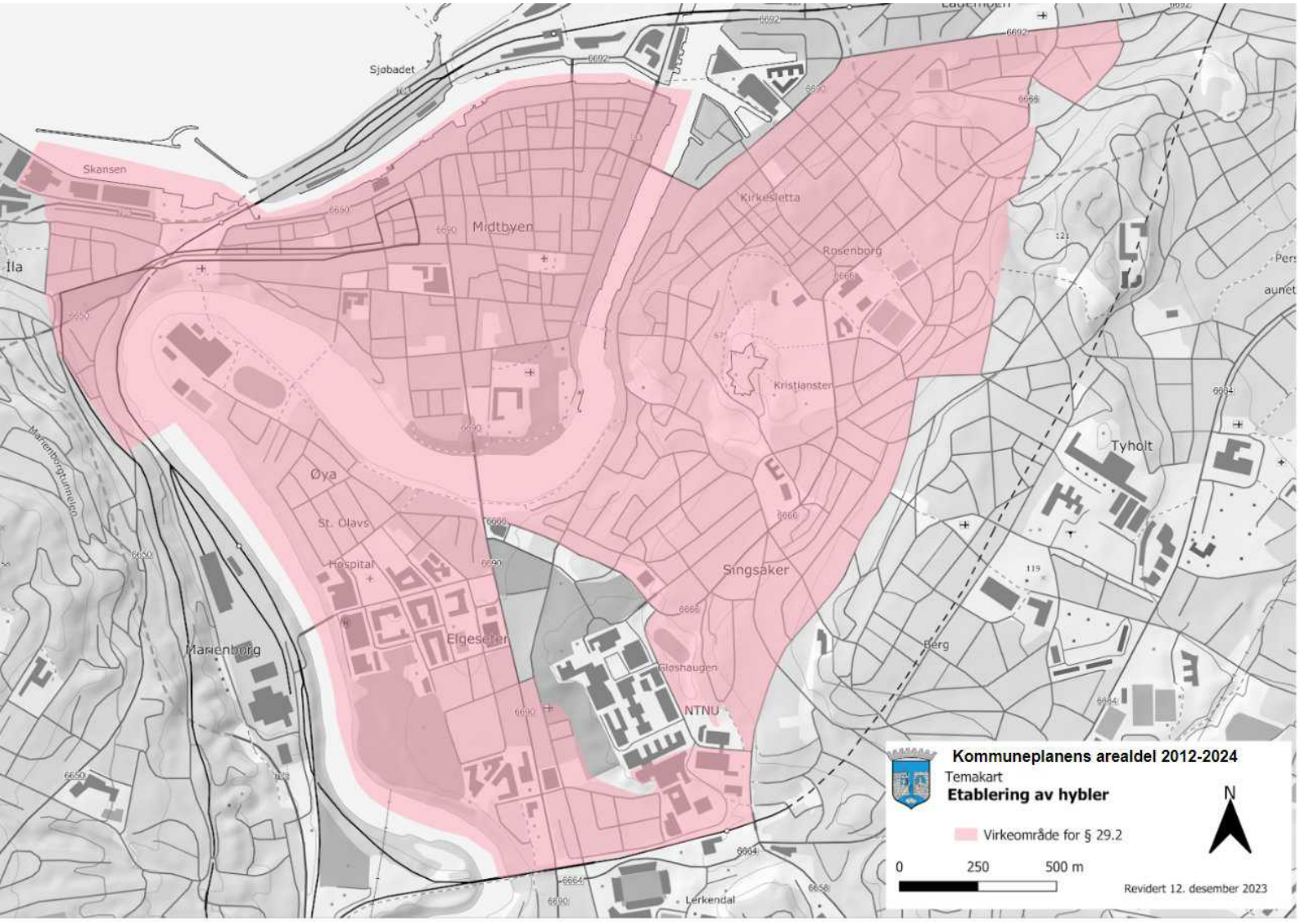

Parkeringsplass


Felles gangareal


Bolig/Forretning/Kontor


Annet kombinert formål


Restriksjonsområde flyplass


Sjøbadet
Skansen
Midtbyen
Kirkelletta
Rosenborg
Kristiansten
Tyholt
Øya
St. Olavs
Hospital
Singsåker
Elgeseter
Marienborg
Gløshaugen
NTNU
Berg
Lerkendal
Kommuneplanens arealdel 2012-2024
Temakart
Etablering av hybler
Virkeområde for § 29.2
N
0
250
500 m
Revidert 12. desember 2023

Gateprosjekt Innherredsveien, innspill samlet og kommentert

Hvem	Hovedmomenter	Kommentarer
Silje Brødreskift Høyden	1. Savner forbindelse fra Innherredsveien via Bakke bru til prøveprosjekt i Olav Tryggvassons gate	1. Prosjektet skal ha tett samarbeid med de andre gateprosjektene, gatebruksplanen og andre infrastrukturprosjekt som skal sikre en helhet.
Ove Øien	1. Uttrykker bekymring ved trafikksikkerhet i kryss med grønt lys for gående samtidig som svingebevegelse for kjørende. 2. Ønsker gjennomkjøring for næringstrafikk av miljøhensyn ifht omkjøringer.	1. Trafikksikkerhet er et av utredningstemaene til prosjektet og skal ivaretas i det videre arbeidet. 2. Løsning for næringstrafikk er et av utredningstemaene og vil bli beskrevet og begrunnet.
NVE	1. Generelle innspill og henvisning til regelverk og veiledere	1. Tas til etterretning
Ruth Våpenstad	1. Bekymret for trygghet og lokalmiljø og ønsker tillatt kjøring for personbiltrafikk utenom rushtid for kollektivtrafikk for å unngå at gata ligger øde på kvelds og natt. 2. Lang omkjøringsveg for beboere i lokalmiljøet er også problematisk.	1. Opplevelseskvalitet og trygghet for gående langs gata skal utredes i det videre arbeidet 2. Kjøremønster og virkninger vil bli vurdert og beskrevet i det videre planarbeidet.
Fylkesmannen i Trøndelag	1. <u>Støy og luft:</u> Det er viktig at det vurderes tiltak for å forbedre forholdene langs gata. Fylkesmannen viser her til tidligere dialog med Trondheim kommune om krav til støyvurderinger og tiltak i forbindelse med gjennomføring av miljø- og sikkerhetstiltak som Metrobuss-prosjekter og gatebruksplaner. Vi viser her til notat fra Fylkesmannen datert 8.9.2017 om «Støyvurdering i forbindelse med miljø- og sikkerhetstiltak». Det bør vurderes skjerming og avbøtende tiltak for den mest støyutsatte bebyggelsen. Lokal skjerming av enkelte uteplasser kan være tiltak for å forbedre støyforholdene i deler av uterommene. 2. <u>Massehåndtering:</u> Det er bra at massehåndtering er et utredningstema. Overskuddsmasser fra byggeprosjekter i byen kan være utfordrende å håndtere. Det er positivt dersom noe masse kan gjenbrukes i anlegget. Forurenset masse som ikke gjenbrukes må deponeres på godkjent deponi. 3. <u>Overvannshåndtering:</u> Håndtering av overvann blir stadig viktigere når klimaet blir våtere og villere. Åpen overvannshåndtering, grønnstruktur, grønne trafikkrabatter, bed, trær og alleer kan alle bidra til å øke fordrøyingen. Det er positivt dersom det kan legges inn slike elementer i det framtidige gateløpet. 4. <u>Helse og omsorg, barn og unge:</u> Det er gjennom gateprosjektet mulighet til å sikre god utvikling for strekningen som helhet, samt vurdere samlet effekt av ulike alternative løsninger. Planprogrammet har god struktur med definerte mål på ulike nivå og disse vurderes godt å prioritere viktige folkehelsetema. De tema som er valgt for konsekvensutredningen vurderes også godt å dekke folkehelseområdet. Særlig strekningen forbi Buran og Rosendal har allerede hatt en god utvikling etter åpningen av Strindheimtunnelen når det gjelder trafikksikkerhet. Også for støy og luftkvalitet vil en reduksjon i ÅDT ha positiv virkning. Samlet legger endringene grunnlaget for en transformering av de veinære områdene fordi utearealer i større grad kan tas i bruk for aktivitet og som møteplasser. Det er positivt at gateprosjektet har et tydelig fokus på utviklingen av urbane uterom. En økt	1. Det skal vurderes tiltak som kan forbedre støysituasjonen i det videre arbeidet. 2. Under utredningstema massetransport tas det inn et tema om det er mulig å gjenbruke massene i anlegget 3. Under utredningstema klimaendringer skal det vurderes løsninger for åpen overvannshåndtering 4. Det vil ikke bli gjennomført konsekvensanalyser for prosjektet. Forholdene for gående, trafikksikkerhet og universell utforming er utredningstema i det videre arbeidet og skal beskrives og legges ved reguleringsplanen eller byggesaken.

Gateprosjekt Innherredsveien, innspill samlet og kommentert

	attraktivitet vil ikke bare gjøre lokalmiljøet mer innbydende og trivelig, men kan også bringe folk i bydelen sammen utendørs, styrke tilhørighet og identitetsfølelse og gjennom dette bidra til et mer heterogent sammensatt beboermiljø. På tross av positiv utvikling er det særlig på strekningen nærmest sentrum varierende fremkommelighet for myke trafikanter langs Innherredsveien. Til dels er det alternative ruter som kan brukes, men det er likevel behov for en opprusting av spesielt fortau langs selve Innherredsveien. For å sikre alle grupper best mulig fremkommelighet, spesielt om vinteren er dette viktig. Universell utforming må legges til grunn som et viktig premiss i det videre arbeidet. Det er fremdeles behov for tiltak som kan bedre trafikksikkerheten, spesielt ved krysset ved Nonnegata og ved Solsiden. Dette er positivt at dette er løftet frem i planprogrammet. 5. <u>ROS-analyse:</u> ROS-analysen skal legges ved i saken og synliggjøres i forslaget til reguleringsplan, og avdekket risiko skal møtes med tiltak som hjemles i planbestemmelsene eller gjøres juridisk gjeldende på andre måter.	5. Tas til etterretning, ROS skal utarbeides og legges ved uavhengig av om det blir reguleringsplan eller byggeplan.
Trøndelag fylkeskommune	<u>Kulturminner:</u> 1. Under metodikk for kulturminner under bakken bør det stå: «Dialog med fylkeskommunen, eventuelt også Vitenskapsmuseet og Riksantikvaren». Dette ut fra at det er fylkeskommunen som har hovedansvar for arkeologi for denne bydelen. 2. Vi gjør oppmerksom på at nedlagte Eli kirkegård, som var i drift mellom 1846 og 1940, delvis omfattes av planområdet. Dette gjelder tomta som UFFA-huset ligger på i dag, ved krysset mellom Innherredsveien og Stadsingeniør Dahls gate. Deler av planområdet berører også middelalderbyen (vest for Bakke bru) og Bakke kloster. Bakke kloster må avmerkes som hensynssone d) med tilhørende bestemmelser, se vedlagte brev av 11.12.2018 fra Riksantikvaren.	1. Metodikken endres i henhold til merknad. 2. Tas til etterretning
Møllenberg og Rosenborg velforening	1. Etterlyser sammenhengende tilbud for gående og syklende. 2. Dårlig framkommelighet og vilkår for myke trafikanter og trafikkfarlige punkter i Nonnegata, Kirkegata, Bakkegata, Beddingen, særlig i forhold til skoleveg for elever på Bispehaugen og Rosenborg. 3. Ønsker miljøgate i Innherredsveien på hele planstrekningen.	1. Prosjektet skal ha tett samarbeid med de andre gateprosjektene, gatebruksplanen og andre infrastrukturprosjekt som skal sikre en helhet. 2. Gående skal prioriteres først sammen med kollektiv i det videre arbeidet. Forholdene for gående og trafikksikkerhet skal utredes i det videre arbeidet. 3. Tas til etterretning
Sameiet Verftsgata 1E	1. Mer hensyn til gående 2. Bedre forhold for syklende langs gate og bedre forbindelser 3. Ønsker trivelige omgivelser og attraktivt bomiljø.	1. Det er et premiss at prosjektet skal legge til rette for gående 2. tas til etterretning. Hvordan tiltaket påvirker syklende skal utredes i det videre arbeidet. 3. Det er et av målene til gateprosjektene. Blant annet støy, støv, og byliv skal utredes
Borettslaget Inherredsveien 8	1. Påpeker problemer med rystelser, støy, støv og manglende trafikksikkerhet for beboere og myke trafikanter.	1. Grunnforhold, støy, støv og trafikksikkerhet er utredningstema som blir gjennomført i det videre arbeidet.
Næringsforeningen	1. Påpeker at hvordan gaten utformes vil ha konsekvenser langt utenfor områdeavgrensningen.	1. Det vil legges opp til et tett samarbeid med de andre gateprosjektene, gatebruksplan og infrastrukturprosjekt for å se på en helhet.

	2. Påpeker mangfoldet av målsettinger og presiserer at det må tydeliggjøres hva som legges i disse begrepene og hvordan det skal måles og vektes ved sammenlikning av alternativ. 3. Sier at *foreslåtte prioriteringspyramide kan være et godt verktøy for å vurdere trafikkflyt for de ulike trafikantgrupper, men egner seg dårlig til å gjøre vurderinger av hvordan prioritere i målkonflikter som ikke handler om trafikantgrupper, eksempelvis om hvilke løsninger som best bidrar til «å øke attraktiviteten til Midtbyen».* 4. *Næringsforeningen vil minne om at nullvekstmålet gjelder for hele Trondheim, ikke kun for dette området eller sentrumsområdene. Redusert biltrafikk i området er ikke nødvendigvis et positivt bidrag til å nå nullvekstmålet.* 5. *Vi savner undersøkelser som gir en pekepinn på om tiltak medfører at folk endrer transportvaner, eller om tiltakene medfører at folk endrer reisemål. Situasjonen nå for sentrums del er at antall folk i sentrum går ned og dermed også omsetning i butikker og på serveringssteder. Tilsvarende utvikling ser vi ikke på øvrige handelsområder i Trondheim. Dette indikerer at folks handlested har endret seg. Andelen som går, sykler eller reiser kollektivt til sentrum er adskillig høyere enn for øvrige handelsområder. Dermed kan utviklingen være i strid med nullvekstmålet. Vi trenger bedre verktøy slik at vi med bedre sikkerhet si noe om hvordan ulike tiltak påvirker folks valg av transportmiddel og ikke minst valg av handlested.* 6. *Ved å prioritere fremkommeligheten for kollektiv, sykkel og gange i og langs Innherredsveien høyere, vil en måtte nedprioritere fremkommeligheten for bil. Det anses som lite realistisk at redusert fremkommelighet for bil i Innherredsveien ikke vil medføre overføring av trafikk til andre gater. Muligens vil en også skape mer biltrafikk i motsatt retning av sentrum til øvrige handelsområder i byen på bekostning av Midtbyen. Hvordan dette vil slå ut på det totale antall kjørte kilometer i byen bør beregnes, for å kunne si noe tiltakenes effekt på nullvekstmålet.* 7. *Hvordan de ulike målsettingene/temaene vektes vil ha stor påvirkning på anbefalt løsning. Det bør i videre arbeid bes om innspill på fra berørte parter på vekting.* 8. Påpeker behov for tidlig planlegging av løsninger for varelevering og renovasjon. 9. Ønsker gjennomføringsplan for anleggsarbeider som del av planmaterialet, inkl beskrivelse av konsekvenser for næringslivet.	2. Kompleksiteten og mangfold av mål er beskrevet i planprogrammet og at det skal jobbes videre med konkretisering. Involvering og beskrivelse og begrunnelse av metode for alternativsvurdering og måling av grad av oppnåelse av mål vil bli ivaretatt i det videre planarbeidet. 3. Virkninger for næringsliv og endringer i transport som følge av utformingsalternativer skal utredes i tråd med utredningsplanen i planprogrammet. 4. Det stemmer at nullvekstmålet gjelder for hele Trondheim. Samtidig vil utbygging utenfor sentrum føre til økt biltrafikk enkelte steder, som gjør at man må minke biltrafikk andre steder for å oppnå nullvekst. En løsning kan da være å redusere gjennomgangstrafikk gjennom Midtbyen, hvor vi har byens beste dekning på alternative, miljøvennlige framkomstmiddel. 5. Tas til etterretning. Konsekvenser for næringslivet og byutvikling er utredningstema. Det legges opp til en planprosess hvor det inviteres til aktiv deltakelse fra berørte parter, herunder Næringsforeningen. Rådmannen ser også behovet for en overordnet analyse og vil se på muligheten for en slik utredning sammen med Miljøpakken. 6. Nedbygging av Innherredsveien for mindre biltrafikk har bakgrunn i byggingen av Strindheimtunellen. Midtbyen vil fortsatt være tilgjengelig som målpunkt for kunder og besøkende med bil, men de som skal tvers gjennom byen bør heller velge Strindheimtunellen. Dette vil frigi plass for byliv, gående, syklende og metrobuss, i tråd med gjeldende målsetninger og vedtak. Evalueringsrapporten for prøveprosjektet i Innherredsveien viser at tiltaket ikke har ført til økt trafikk i sidegatene. Nullvekstmålet er bakgrunnen for prosjektet og vil utredes. 7. Det legges opp til en prosess hvor det inviteres til aktiv deltakelse fra berørte parter, herunder Næringsforeningen. 8. Tas til etterretning. Varelevering og renovasjon er et eget utredningstema 9. Dette skal utredes i tema byggetrinn

Gateprosjekt Innherredsveien, innspill samlet og kommentert

Den norske kirke	1. Bakke kirke og Lademoen kirke har vernestatus listeført, Bakke kirke med et strengere vern. En listeført kirke er av Riksantikvaren vurdert som et verneverdig kulturminne. Kirken er ikke fredet, men alle saker som gjelder endringer i eller ved en listeført kirke, skal sendes til Riksantikvaren for uttalelse. Nidaros biskop og bispedømmeråd er opptatt av at all planlegging og bygging i kirkens nærmeste omgivelser tar tilbørlig hensyn til naboskapet til kirken.	1. Innspill tas til etterretning, også Riksantikvarens innspill for detaljert regulering og bestemmelsestekst. Kulturminner og kulturmiljø er et eget utredningstema i det videre arbeidet.
Tove Hellem	1. Innspill om potensiale for utvikling av byrom i møtet mellom Kirkegata og Innherredsveien	1. Innspill tas med i det videre planarbeidet
Statens vegvesen	1. Har ikke sendt eget innspill for denne gatestrekningen, men viser til innspill til planoppstart og høring av planprogram for Olav Tryggvassons gate og Kongens gate med trafikksikkerhet og gjennomgående tilbud for syklende som hovedpunkter.	1. SVVs innspill til tilgrensende gatestrekninger følges opp og ivaretas i det videre prosjektarbeidet for Innherredsveien. Statens vegvesen er en del av ekstern ressursgruppe som prosjektet har jevnlige møter med. Prosjektet vil også søke faglige råd fra interne ressurser underveis.
beboere i Innherredsveien 69 A	1. Påpeker økt støt fra buss ved midlertidig stoppested nær 69 A. Uttrykker bekymring for trafikksikkerhet ved ferdsel til og fra holdeplass.	1. Plassering av permanente Metrobusstasjoner vil trolig bli ved Buran og Rønningsbakken, men innspill følges opp i det videre prosjektarbeidet. Trygge krysningspunkt for fotgjengere bør ligge i direkte nærhet til holdeplass.

PS 26/2024 Utvidelse av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse - sluttvedtak

Bystyrets behandling i møte den 07.03.2024:

Vedtak:
Bystyret vedtar at virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel utvides, og at bestemmelsen lyder:
Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Elgeseter, Lademoen, Berg, Bakklandet, Ila og Midtbyen, nærmere avgrenset på vedlagt kart som viser virkeområdet, kreves tillatelse fra kommunen for å dele opp bolig til hybler. Ved avgjørelsen av om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnytting av boligmassen. Dersom bolig er oppdelt til hybler i strid med bestemmelsen her, kan kommunen påby at den settes i stand slik at den kan tjene sitt opprinnelige formål.

Kart over virkeområdet tas inn som vedlegg til kommuneplanens arealdel. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven § 11-15. jf. § 11-17

Behandling:
Magni Fjørtoft Svarstad (R) fremmet følgende tilleggsforslag "Moholt som en del av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse":
Inkludere Moholt i listen over områder som skal inn under virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse.

Silje Naper Salomonsen (SV) fremmet følgende tilleggsforslag "Høre utvidelse av virkeområdet til boligsone 1, 2 og 3":
Bystyret ber kommunedirektøren høre en utvidelse av virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel som omfatter boligsone 1, 2 og 3.

Elin Marie Andreassen (FrP) fremmet følgende alternatinve forslag "Opphev bestemmelsen":
Bystyret vedtar å oppheve hyblifiseringsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel.

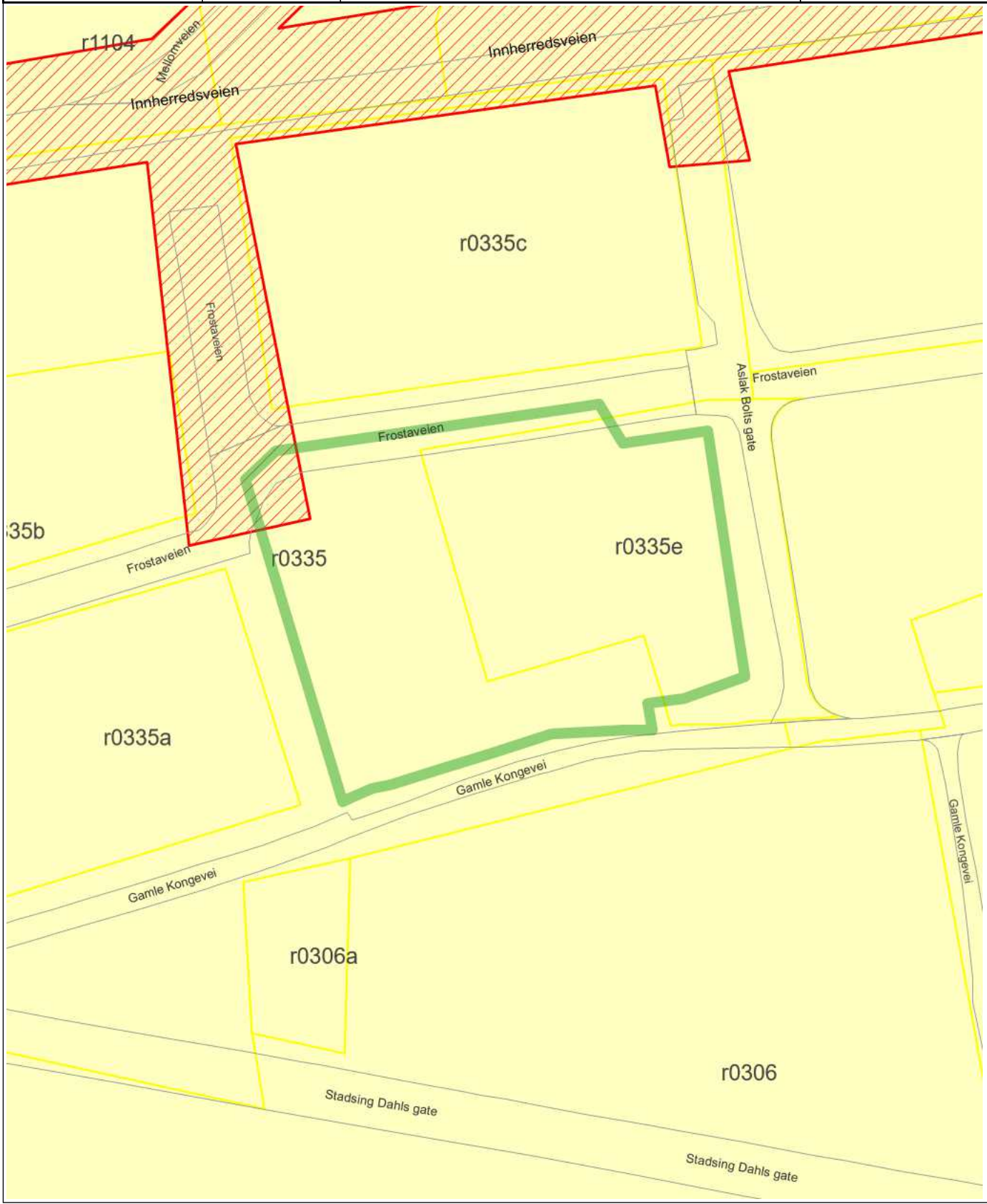
Votering:
Ved alternativ votering mellom innstillinga og Andressens tilleggsforslag ble innstillinga vedtatt med 63 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) mot 4 stemmer (4 FrP).
Naper Salomonsens tilleggsforslag fikk 9 stemmer (9 SV) mot 58 stemmer (20 H, 17 Ap, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) og falt.
Fjørtoft Svarstads tilleggsforslag fikk 3 (3 R) stemmer mot 64 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, KrF, SP, INP) og falt.

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 411	Bnr: 249	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Frostaveien 3C 7068 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde igangsatt

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

R 335, bystyret 29.03.90.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD Jnr T 4830/87

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE PÅ BURAN, BEGRENSET AV TAUTRA GATE, INNHERREDSVEIEN, ASLAK BOLTS GATE OG GAMLE KONGEVEI.

Dato for siste revisjon av planen: 04.07.89

Tillegg til reguleringsplan og bestemmelser er følgende vedlegg:

a. Utbyggingsprosjekt for parkeringshus på Innherredsveien 59B ved Knut Selberg arkitektkontor.

b. Utbyggingsprosjekt for Innherredsveien 61 ved Knut Selberg arkitektkontor.

c. Utbyggingsprosjekt for Frostaveien 3 ved Nørstruds arkitektkontor a.s.

1. GENERELT

1.1 Reguleringsbestemmelsene gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

1.2 Området reguleres til følgende formål

- Byggeområder: felt A, B, C, D og E
- Offentlige trafikkområder: Kjøreveg, fortau og gatetun
- Friområde: park
- Fellesområde: felles adkomst

2. BYGGEOMRÅDER

2.1 Byggeområde A (søndre del av Innherredsveien 59)

2.1.1. Området reguleres til blandet formål: Garasjeanlegg med boliger i de øvre etasjer.

2.1.2. Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet. Innkjøringen til garasjeanlegget skal være fra Tautragata.
Gesimshøyde skal være max 14 m målt fra terreng.
Innredet loftetasje tillates.

2.1.3. Byggemelding for område A kan ikke godkjennes før det er inngått avtale med Trondheim kommune om utbygging og drift av parkeringsanlegget.

2.2 Byggeområde B (nordre del av Innherredsveien 59)

2.2.1 Området reguleres til blandet formål forretning/kontor og offentlig virksomhet (postkontor).

2.2.2 Det tillates innpasset vaktmesterleilighet i øverste etasje.

2.2.3 Eksisterende bygning mot Innherredsveien inngår i planen og tillates ikke revet. Bebyggelsen skal holdes i hevd. Eksteriøret skal bevares eller istandsettes i mest mulig samsvar med opprinnelig utførelse.

2.2.4 Før bygningsrådet behandler byggemelding skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet.

2.3 Byggeområde C (Innherredsveien 61)

2.3.1 Området reguleres til blandet formål: kontorer, mindre forretningsvirksomheter og produksjonsbedrifter med tilhørende lagerlokaler og garasjeanlegg.

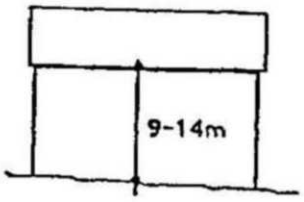
2.3.2 Bygningsrådet kan kreve at det innpasses boliger i deler av bebyggelsen.

2.3.3 Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet.

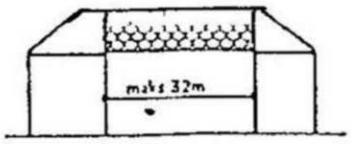
2.3.4 Eksisterende bygninger mot Innherredsveien inngår i planen og tillates ikke revet. Bebyggelsen skal holdes i hevd. Eksteriøret skal bevares eller istandsettes i mest mulig samsvar med opprinnelig utførelse.

2.3.5 Før bygningsrådet behandler byggemelding skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet.

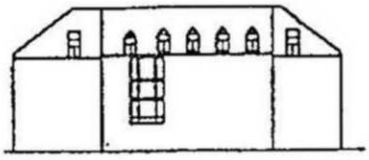
2.3.6 Volumkontroll for ny bebyggelse:



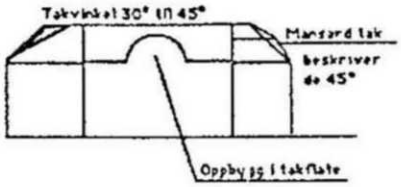
1. Gesims.
Gesimsen skal ha en høyde mellom 9 m og 14 m målt fra terreng.



2 Lengde
Fasade mot gate ved nybygg skal oppdeles visuelt for maks hver 32 meter.



3. Utbygg.
Mindre utbygg som karnapper i fasade kan stikke ut av hovedformen. Det kan etableres arker på tak.



4 Takvinkel.
Takvinkel skal ligge mellom 30 ° og 45 °. Større utbygg eller motiver i fasaden kan føres som oppbygg i takflaten

2.4 Byggeområde D (Frostaveien 3)

2.4.1 Området reguleres til blandet formål: Allmennyttig formål, forretning/kontor med tilknytning til boligstrøket i 1. etasje, og boligbebyggelse fra 2. etasje og opp. Gårdsrom skal benyttes som lekeplass for barnehage og til felles lek og opphold, og det skal opparbeides samtidig med boligutbyggingen.

2.4.2 Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet. Tak skal være saltak eller brutt saltak med takvinkel mellom 30 og 45. Gesimshøyde skal være max 14 m målt fra terreng, og området kan utbygges i inntil 4 etasjer + innredet loftsetasje.

2.4.3 Mot gate kan bygges balkonger og karnapper fra og med 2 etasjes nivå.
På tak kan etableres arker.

2.5 Byggeområde E (Frostaveien 1)

2.5.1 Området reguleres til blandet formål: kontor og lager/industribebyggelse.
Kjeller under eksisterende bebyggelse kan benyttes for parkering.

2.5.2 Den eksisterende teglbebyggelse på eiendommen inngår i planen og tillates ikke revet. Bebyggelsen skal holdes i hevd. Eksteriøret skal bevares eller istandsettes i mest mulig samsvar med opprinnelig utførelse.

2.5.3 Før bygningsrådet behandler byggemelding, skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet.

2.6 Parkering

2.6.1 Eksisterende og ny bebyggelse skal ha parkeringsdekning i henhold til vedtekt til plan- og bygningslovens § 69.

2.7 Nettstasjoner og rom for teleteknikk.

2.7.1 For felt A+B, for felt C og for felt E+D skal innpasses egne nettstasjoner innenfor bebyggelsen. Planlegging av disse må skje i samråd med Trondheim E-verk.

2.7.2 For feltene C og E skal innpasses rom for teleteknikk i samråd med Televerket.

2.8 Sjenerende virksomhet. Støy.

2.8.1 Virksomhet som etter bygningsrådets skjønn er til helsefare eller unødig sjenanse for omkringliggende boligbebyggelse tillates ikke.

2.8.2 Støynivå fra tekniske installasjoner skal ikke overstige 35 dB(A) utenfor rom for varig opphold eller på uteareal ved nærliggende boligbebyggelse.

3. TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Plan for opparbeidelse av Frostaveien og Aslak Bolts gate som gatetun skal godkjennes av bygningsrådet.
Planen må sikre nødvendig framkommelighet for vare- og servicetrafikk.
Opparbeidelse av gatetunet skal skje samtidg med utbyggingen av ny boligbebyggelse i området.

3.2 Langs Gamle Kongevei skal det opparbeides gang- og sykkelveg. Endelig utforming av vegtverrsnittet bestemmes i forbindelse med opparbeidelsesplan. Opparbeidelse av gang- og sykkelveg skal skje samtidig med utbyggingen av ny boligbebyggelse i området.

4. FELLESOMRÅDE

4.1 Fellesadkomst er felles for eiendommene Frostaveien 1 og 3.

5. FELLESBESTEMMELSER

5.1 Endringer innenfor de enkelte byggeområder kan behandles som bebyggelsesplan i h.h.t. PLB § 28.2 forutsatt at maksimalt byggevolum angitt i reguleringsplanen ikke overstrides.

5.2 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i Plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.

Etter at denne reguleringplan med tilhørende bestemmelser er endelig godkjent, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Vedtatt i Trondheim bystyres møte

TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

R 335e

Arkiv nr. 08/10159

Frostavegen 3, midlertidig plassering av hus som skal flyttes
Reguleringsbestemmelser

Planen er datert	: 06.05.2008
Dato for siste revisjon av plankartet	: 06.05.2008
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 06.05.2008
Dato for Bystyrets vedtak	: 25.09.2008

§ 1 AVGRENSNING OG FORMÅL

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Trondheim kommune, og utarbeidet og fremmet av Statens vegvesen, og datert 06.05.2008.

Formål med planen er å legge til rette for midlertidig plassering/lagring av verneverdige bolighus i Møllenbergområdet i forbindelse med bygging av betongtunnel for ny E6 –øst.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til:

- Offentlig trafikkområder
  kjøreveg
  parkering
  fortau

- Kombinert formål – bolig/kontor/almennyttig formål
  midlertidig trafikkområde, midlertidig plassering av verneverdige hus som må flyttes

§ 3 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER

De regulerte trafikkområdene inngår som en del av tidligere regulerte trafikkområder. Deler av disse områder reguleres som midlertidig brukt som lagringsplass for verneverdige bolighus.

§ 4 KOMBINERTE FORMÅL

Bolig/forretning almennytting formål
Området inngår som en del av arealet D i gjeldende plan, reguleringsplan for "området Buran begrenset av Tautra gate, Innherredsveien, Aslak Bolts gate og Gamle Kongevei" med bestemmelser egengodkjent av bystyret 29.03.1990. Nevnte plan med bestemmelser forutsettes fortsatt å gjelde.

Midlertidig trafikkområde
MT 1 - midlertidig plassering av verneverdige hus som må flyttes

Området MT1 tillates i en periode på ca. 4 år som lagringsplass for de verneverdige bolighusene i Møllenbergområdet som må flyttes i forbindelse med bygging av betongtunnel for ny E6-øst. Lagringsperioden skal seinest være avsluttet medio 2014. Når lagringsperioden er omme vil den midlertidige reguleringsendringen med bestemmelser opphøre.

De bygninger som skal flyttes må sikres godt under transporten til og fra lagringsplass, slik at ingen eksteriørdetaljer eller konstruktive deler skades eller ødelegges. Takstein må tas forsiktig ned for lagring, og vindusrammer og dører tas ut. Demonterte bygningsdeler må lagres tørt og luftig. Under lagringstiden må bygningene sikres mot hærverk og andre ødeleggelser ved hjelp av forsvarlig inngjerding. Det må legges presenninger over takene, og foran vindus-og døråpninger må det skrues plater dersom vinduene og dørene ikke settes på plass i lagringstiden.

§ 5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Bygninger som skal flyttes må fotodokumenteres før flyttingen etter retningslinjer datert desember 2003 utarbeidet av byantikvaren.

Det skal utarbeides og godkjennes trafikkavviklingsplan for området i forbindelse med byggesaksbehandlingen av flytteprosessen. Politiet som skal godkjenne denne planen dras med i planleggingen så tidlig som mulig.
Samtidig skal det utarbeides en trafikkplan for området for den midlertidige perioden. Denne planen søkes godkjent samtidig med byggesaksbehandlingen for flytting av de aktuelle husene.

Byggesaksbehandlingen av flyttingen av husene må også ta stilling til når på døgnet flyttingen skal skje.

Trær som må fjernes i forbindelse med flyttingen av husene, skal replantes etter at flytteprosessen er gjennomført.

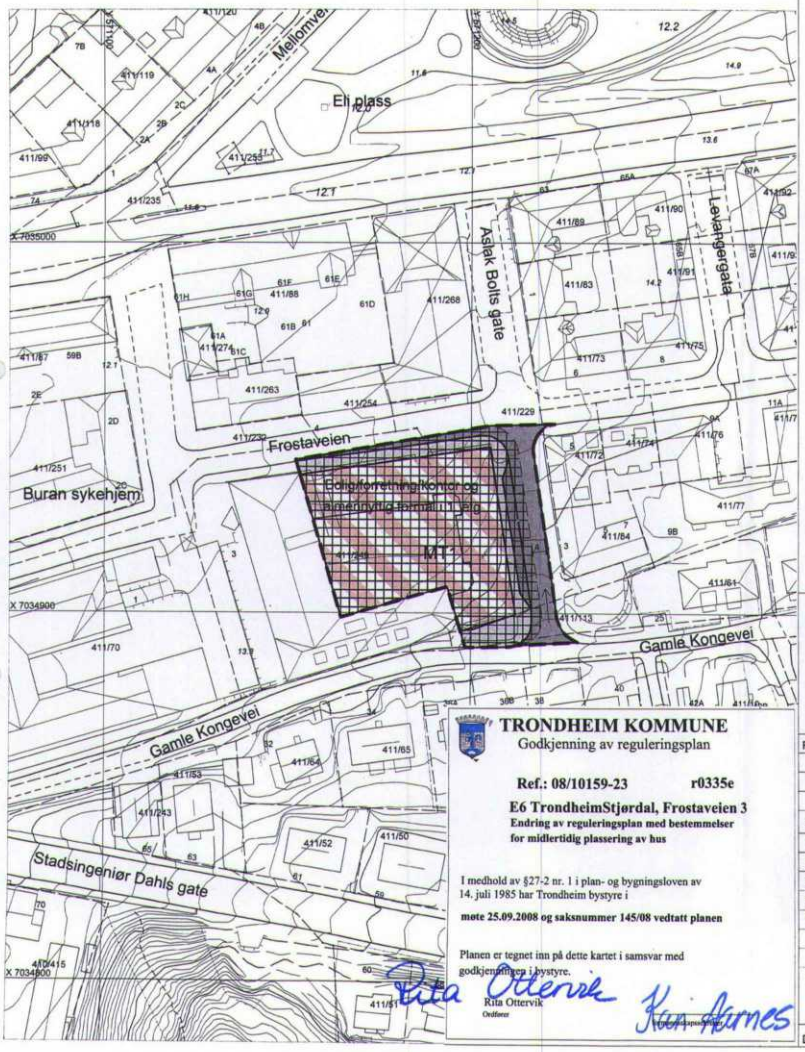
Bystyrets vedtak av 25.09.08 er som følger:
VEDTAK:

Bystyret vedtar reguleringsplan med bestemmelser for del av Frostavegen 3 (411/249) og del av vegareal (411/229, 113) som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Trondheim kommune, utarbeidet og fremmet av Statens Vegvesen i samarbeid med Trondheim kommune. Plankartet er datert 06.05.2008. Bestemmelsene er sist datert 06.05.08.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven 28-1 nr. 1.

Rita Ottervik

Kari Aarnes



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVEN §25, REGULERINGSFORMÅL

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.3)

- Kjøreveg (310)
- Parkering (333)
- Fortau (322)

KOMBINERTE FORMÅL (900)
(Pbl. §25, 2.ledd)

- Annet kombinert formål (990)
  (Bolig/forretning/kontor/almennyttig formål)
- Midlertidig trafikkområde (992)
  (MT1= Midlertidig plassering av verneverdige hus som må flyttes)

LINJESYMBOLER M.V.

- Planens begrensning (1201)
- Formålsgrense (1202)
- Omriss av planlagt bebyggelse (1213)

Koordinatsystem UTM sone32 euref89

0 10 20 30 40 50

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 08/10159-23 r0335e

E6 TrondheimStjørdal, Frostaveien 3
Endring av reguleringsplan med bestemmelser for midlertidig plassering av hus

I medhold av §27-2 nr. 1 i plan- og bygningsloven av 14. juli 1985 har Trondheim bystyre i

møte 25.09.2008 og saksnummer 145/08 vedtatt planen

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyre.

Rita Ottervik
Ordfører

Kari Aarnes
Rådmann/stedfortreder

TRONDHEIM KOMMUNE
Reguleringsplan med bestemmelser

Frostaveien 3

gnr/bnr 411/249, 411/229 og 411/113

MÅLESTOKK: 1:1000
KARTBLAD:

REVISJONER	DATO	SIGN.		DATO	SIGN.

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Behandlet etter byplansjefens delegerte vedtak	06.05.2008	
Offentlig ettersyn	09.05.2008 - 16.06.2008	
Behandlet i bygningsrådet / planutvalget	19.08.2008	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	11.09.2008	
Godkjent i bystyret	25.09.2008	

Planen er fremmet og utarbeidet av: Statens vegvesen

TEGNET	REGULERINGSPLAN NR.
	r0335e
SAKSBEH.	ARKIVNR.

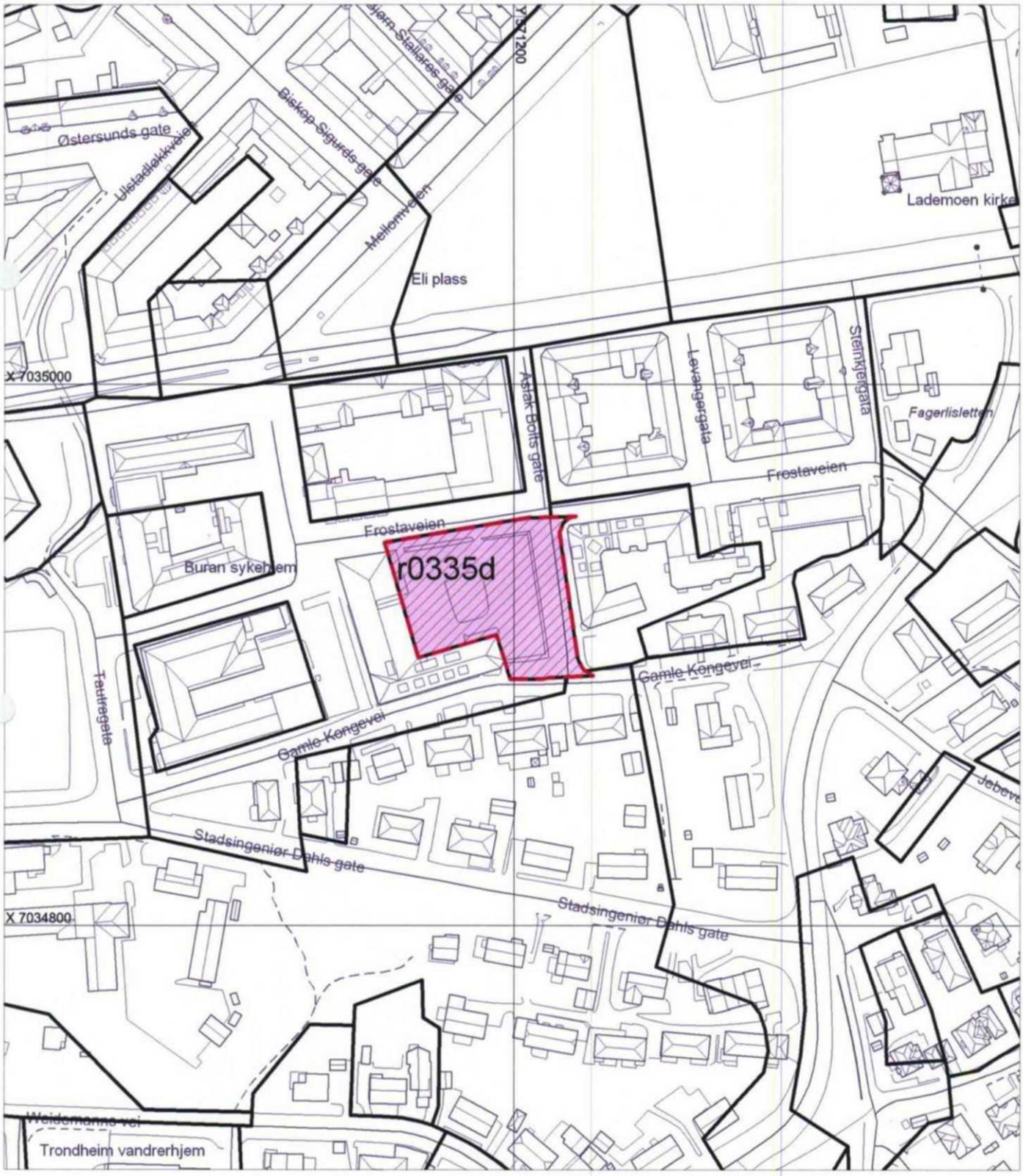
DATO: 06.05.2008 KOMMUNENS SAKSNR.: 08/10159

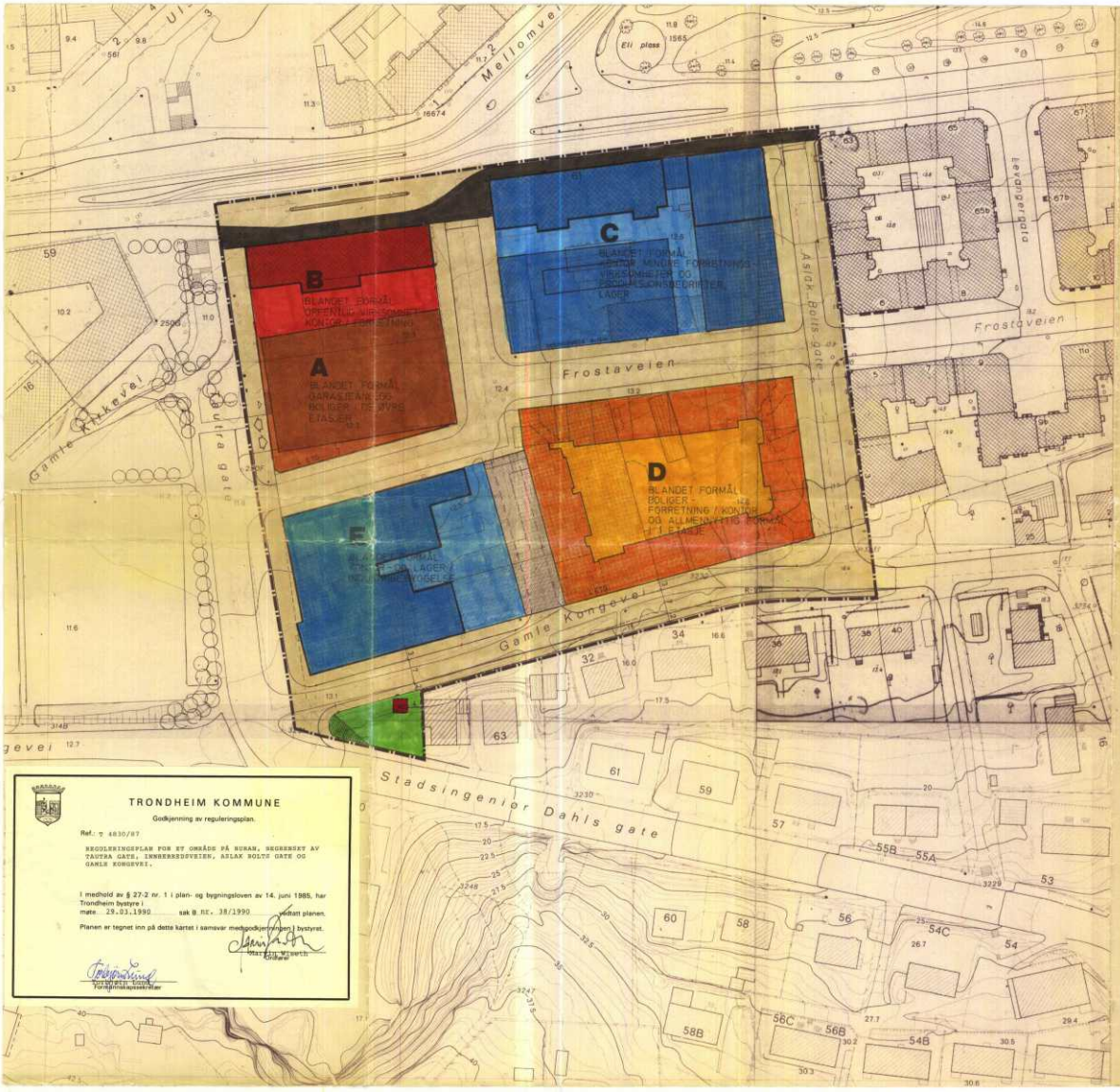
TRONDHEIM KOMMUNE

GJELDENDE REGULERINGSPLANER

INNSENDTE REGULERINGSPLAN R0335E ER EN ENDRING AV DEL(ER) AV FØLGENDE PLAN(ER): R0335D

M 1:2000





TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan.

Ref.: 7 4830/87

REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE PÅ BURAN, BEGRENSET AV TAUTRA GATE, INNHERREDSVEIEN, ASLAK BOLTS GATE OG GAMLE KONGEVEI.

I medhold av § 27-2 nr. 1 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, har Trondheim bystyre i møte 29.03.1990 sak B RE. 38/1990 vedtatt planen.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.

Bystyrets vedtak

Fortidsminnevernet

TEGNFORKLARING

JFR. PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25

0.05 PA
r0335 Peak Kar

1. BYGGEOMRÅDER

- BLANDET FORMÅL: GARASJEANLEGG OG BOLIGER I DE ØVRE ETASJER
- BLANDET FORMÅL: OFFENTLIG VIRKSOMHET (bedriftshel) KONTOR / FORRETNING
- BLANDET FORMÅL: KONTOR, MINDRE FORRETNINGSVIRKSOMHETER OG PRODUKSJONSBEDRIFTER, LAGER
- BOLIGER MED FORRETNING / KONTOR / ALLMENNYTTIG FORMÅL I 1. ETASJE
- BLANDET FORMÅL: KONTOR OG LAGER, INDUSTRIBEBYGGELSE

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORD- OG SKOGBRUK, GARTNERIER

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
  - kjørebane (inkl. skulder)
  - trafikkdeler, snøopplag, skjæring/fylling, annet
- PARKERINGSPLASSER
- GANGVEG, SYKKELVEG, FORTAU (inkl. skulder, snøopplag o.l.)
- JERNBANE, SPORVEG
- ADKOMSTGATE / GATETUN

4. FRIOMRÅDER

- PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEK OG SPORT

5. FAREOMRÅDER

- HØGSPENNINGSANLEGG, NETTSTASJON

6. SPESIALOMRÅDER

- BEVARINGSOMRÅDE
- FRILUFTSOMRÅDE
- PARKBELTE I INDUSTRIOMRÅDE
- FRISIKTSONE VED VEG

7. FELLESOMRÅDER

- FELLES AVKJØRSEL OG PARKERINGSPLASS
- FELLES LEKEAREAL, UTEOPPLASS, ANNET

8. FORNYELSESOMRÅDER

- TETTBEBYGGELSE SOM SKAL FORNYES

ANNET

- VANN
- PLANLAGTE BOLIGER
- ANNEN PLANLAGT BEBYGGELSE
- EKSISTERENDE BYGNINGER SOM INNGÅR I PLANEN

STREKSYMBOLER

- reguleringsgrense
- byggegrense
- regulert/eksisterende tomtegrense
- regulert senterlinje veg
- anvisning av avkjørsel

Tillatt etasjetall angis med tall på planen

Reguleringsplan for område ved Buran begrenset av Tautra gate, Innherredsveien, Aslak Bolts gate og Gamle Kongevei.

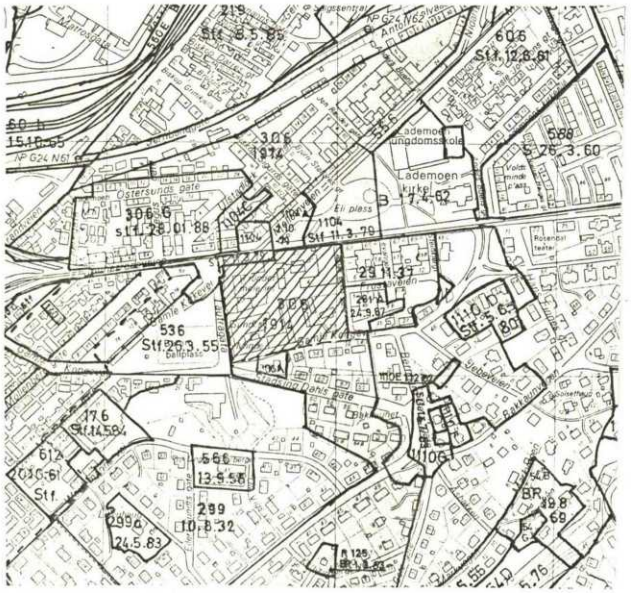
TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
PLANKONTORET
20. oktober 1987

SAKSBEHANDLING:			ENDRET:			
Nr.	DATO		Nr.	DATO	Sign.
1	21.06.88	Beh. i bygningsrådet	1	20.05.88	E.B
2	24.05-01.08.89	Offentlig ettersyn	2	04.07.89	E.B
3	04.07.89	Beh. i bygningsrådet			

MÅLESTOKK:	REGULERINGSPLAN ...	TEGNING
1: 500	335	
KARTBLAD: E 12	SAKSBEHANDLER: E. Brønderud	

GJELDENDE REGULERINGSPLANER 1:5000

0 50 100 150 200 250 M



TRONDHEIM KOMMUNE

R335

INNSENDTE REGULERINGSPLAN ER EN ENDRING AV DEL(ER) AV FØLGENDE PLAN(ER):

ARKIVNR.	VEDTAK – TEKST
306	REG.PLAN FRA 1914
1104	STF. 11.03.76 REGULERINGSPLAN FOR INNHERREDSVEGEN PÅ STREKNINGEN FJÆREGATA - LEVANGERGATA OG MELLOMVEGEN PÅ STREKNINGEN INNHERREDSVEGEN - JON RAUDES GATE.

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 411	Bnr: 249	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Frostaveien 3C 7068 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Bestemmelsesområde #1 Kaibasert næring
- Bestemmelsesområde #2 Byøkologisk forsøksområde
- Bestemmelsesområde #3 Mobilitetsfunksjon
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Jernbane - bro
- Jernbane - tunell
- Kollektivtrase
- Framtidig kollektivtrase
- Fjernveg tunnel
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig idrettsanlegg
- Grav og urnelund
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur
- Forsvaret
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

MYRSETH AS

Stadsing Dahls gate 24A
7015 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Jasmin Grohmann	BYGG-20/83582 oppgis ved alle henvendelser	Snorre Myrseth	29.09.2022

Frostaveien 3, ferdigattest for riving av eksisterende bygg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	411/249/0/0
Bygningsnummer:	10533864
Ansvarlig søker:	MYRSETH AS
Tiltakshaver:	FBB PROSJEKT 12 AS

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Jasmin Grohmann
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: FBB PROSJEKT 12 AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 30.08.2022.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder kun riving av eksisterende bygg slik det er beskrevet i vedtak BYGG-20/83582-14 (rammetillatelse) og BYGG-20/83582-37 (igangsettingstillatelse).

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Dere må presisere:
- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

PKA arkitekter AS

Brattørgata 5
7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Jasmin Grohmann	BYGG-20/83582 oppgis ved alle henvendelser	Tor Kalland Wigum	27.06.2025

Frostaveien 3A, 3B, 3C og 3D, Aslak Bolts gate 4 og Gamle Kongevei 21, midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	411/249/0/0
Bygningsnummer:	300855326
Ansvarlig søker:	PKA arkitekter AS
Tiltakshaver:	FROSTAVEIEN UTVIKLING AS

VEDTAK
Byggesakskontoret gir midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Jasmin Grohmann
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: FROSTAVEIEN UTVIKLING AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok oppdatert søknad 25.06.2025.

Kommunen kan gi midlertidig brukstillatelse når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og dokumentasjonen er tilfredsstillende. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Ut fra mottatt dokumentasjon vurderer Byggesakskontoret at vi kan gi midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket.

Følgende mindre arbeider gjenstår fram mot ferdigattest:

- Murarbeider
- Tømrerarbeider
- Innregulering av ventilasjon
- Elektro
- Sanitærinstallasjoner
- Varme – og kuldeinstallasjoner
- Asfaltering rundt kvartalet
- Rekkverk takterrasse (midlertidig rekkverk er montert)

Vi viser til innsendt søknad hvor gjenstående arbeider beskrives i detalj.

Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 15.09.2025.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Saksbehandling av plan- og bygningstjenester er gebyrbelagt og faktura vil bli ettersendt. Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Under er en oppstilling over bestemmelser i gebyrforskrift for plan- og bygningstjenester i Trondheim kommune som legges til grunn for dette vedtaket:

- § 3-16 Midlertidig brukstillatelse

Gebyrforskriften finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli

oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Innholdet i klagen
Dere må presisere:
- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

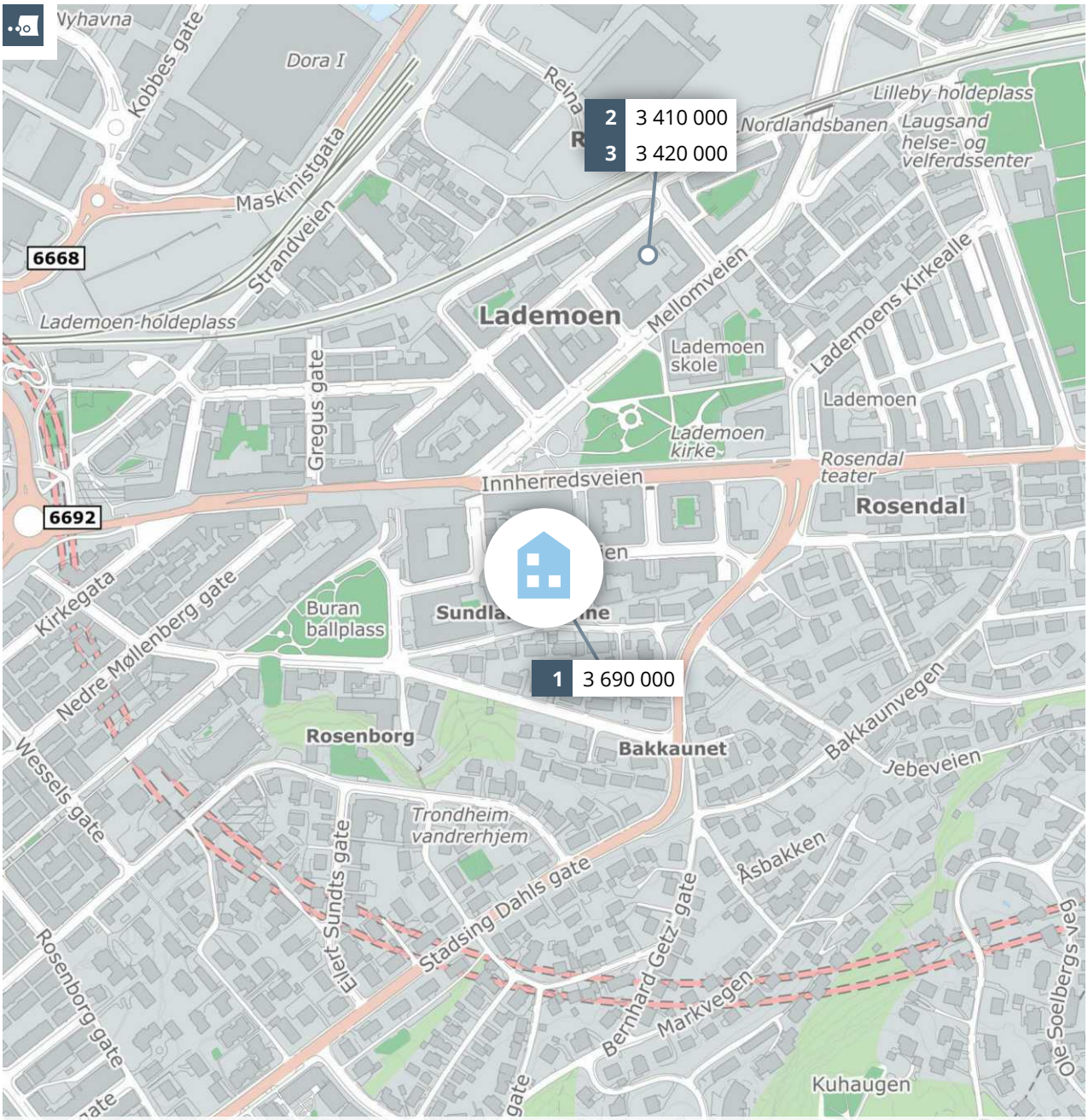
Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.



Meglers verdivurdering

FROSTAVEIEN 3 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 18.02.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Leif Zahl.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Frostaveien 3 C, 7068 TRONDHEIM

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2025

GNR 411 BNR 249 FNR 0 SNR 38 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS LADEMOEN 5

Verdivurdert til

3 490 000

0	3 490 000	109 062
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	32 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2025

Fellesutgifter	2 625
Formue	0
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Frostaveien 3 C 32 m² 2025 2. etg 1 sov				10.11.2025	3 690 000	**3 690 000**	0	3 690 000	**115 313**
2	Mellomveien 18 B 45 m² 2020 3. etg 1 sov				16.10.2025	3 400 000	**3 410 000**	0	3 410 000	**75 778**
3	Mellomveien 18 B 48 m² 1920 1. etg 1 sov				30.01.2025	3 190 000	**3 420 000**	0	3 420 000	**71 250**

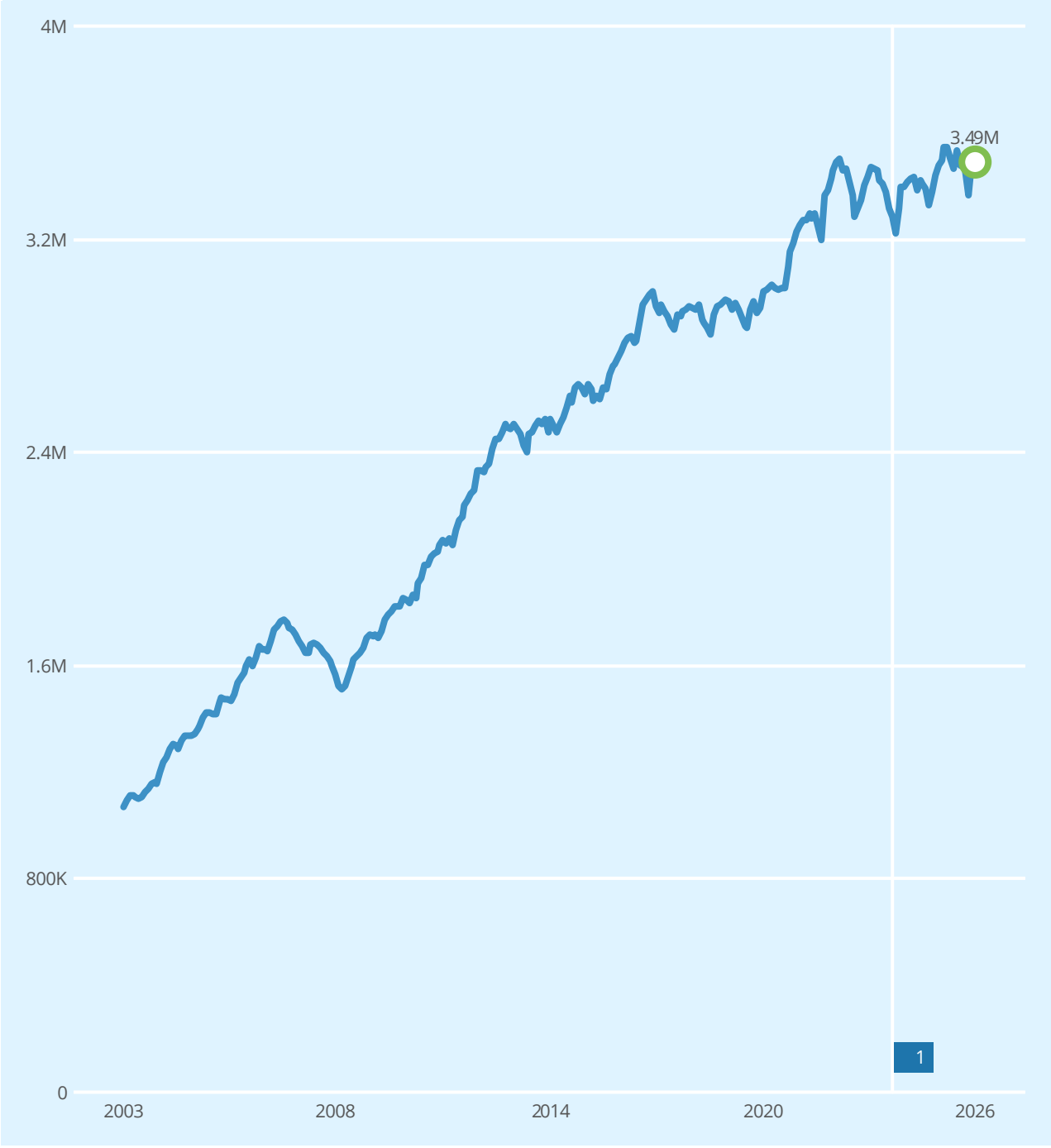
Tiltalende 2-roms med høy standard fra 2025. Romslig sørvendt terrasse. Vannbåren gulvvarme. Energieffektiv.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
09.07.2025		09.07.2025	-	3 290 000	0	3 290 000

Leiligheter til salgs i LADEMOEN 5 grunnkrets nå

15
leiligheter til salgs

3.3M
3.2M
3.1M
3 039 000 Prisantydning i snitt
2.9M
2.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
156
dager

Leiligheter solgt i LADEMOEN 5 grunnkrets siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

2 876 000 Prisantydning i snitt
2 830 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
109
dager

for 2.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

109 062 Frostaveien 3 C Totalpris 3 490 000
68 778 LADEMOEN 5 grunnkrets i snitt siste 3 mnd
66 046 Østbyen bydel i snitt siste 3 mnd

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Frostaveien 3C, 7068 Trondheim
Gnr. 411, Bnr. 249, andelsnr. 38 i Basseløkka borettslag, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114260031

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Leif Zahl

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 470 17 231

E-post: leif.zahl@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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