PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

FROSTAVEIEN 1

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Plantegning

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Byggesak

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 22.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Benum & Johansen	Oppdragsnr.	164260169
Addresse	Frostaveien 1		
Postnr.	7068	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Stian Fikseaunet		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2015

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

11 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sprekk i flis i dusjsone, men tett.

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet toalett i 2026

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Lagt ny silikonfuging i baderomshjørne

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Trondheim Vvs AS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Baderomsbelysning skiftet 2026

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Elektronisk dokumentasjon i form av QR kode i sikringsskap.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tendens til økt vannfall ned på balkong fra takrenne i hjørne ved kraftig regnvær. Tatt opp med borettslagsstyre som har pågående sak på dette.

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I regi av borettslaget.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vet ikke, er utført i regi av borettslaget.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ekstra tetting av membran i regi av borettslaget.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vet ikke, utført i regi av borettslaget.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utført på bygning i regi av borettslaget.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vet ikke, utført i regi av borettslaget.

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 22.06.2026

Signert av *Stian Fikseaunet*

Initialer selger:
S F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Frostaveien 1

7068 TRONDHEIM

5001/411/70/1/67/0

Rapportdato

08.08.2026

TG 0	1
TG 1	3
TG 2	8
TG 3	0
TG IU	0

FROSTAVEIEN 1 - 5001/411/70/1/67/0

Befaring utført den 15.06.2026 av:



Vidar F. Olsen
Yggdrasil takst as

Klæbuveien 193
7031 Trondheim

+4741191616
post@yggdrasiltakst.no

Medlem av NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

FROSTAVEIEN 1 - 5001/411/70/1/67/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når 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

Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

FROSTAVEIEN 1 - 5001/411/70/1/67/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den 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

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

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

FROSTAVEIEN 1 - 5001/411/70/1/67/0

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

FROSTAVEIEN 1 - 5001/411/70/1/67/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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.

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

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

Om boligen

Adresse: Frostaveien 1 , 7068, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/411/70/1/67/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1940

Tomt: 3 877.30 m^2

Hjemmelshaver(e): Borettslaget Frostaveien 1

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Leiligheten ligger i tredje etasje på en bygård, oppført i tre etasjer og loft, over kjeller. Bygget er i hovedsak en mur konstruksjon, hvor fasader er blendet med tegl. Taket er et saltak, med opplett, tekket med betongtakstein. Vinduer med 2 lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater. Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade, drenering og lignende er ikke vurdert da disse bygningsdelene vedlikeholdes av borettslaget.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: Bad trolig renovert på starten av 2003 tallet Kjøkken renovert i 2005.

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

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

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

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

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

FROSTAVEIEN 1 - 5001/411/70/1/67/0

3 Etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
49 m^2	0 m^2	0 m^2	4 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Entre/gang, stue, kjøkken, bad og soverom samt bod/teknisk			Balkong

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA
49 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Arealene er oppmålt og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Oppsummert

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

8 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Vinduer / dører: TG2 settes på vinduer da de har begynt å oppnå forventet levealder, men dette opplyses å være borettslagets ansvar å bytte og ikke hjemmelshaver.

Balkong: Etterslep på vedlikehold registreres. Tiltak må påregnes. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det informeres om at det har vært noe problemer med avrenning fra balkong, dette er tatt opp med styret i borettslaget.

Bad - Dokumentasjon av vanntett sjikt:: Bad har ikke dokumentert utførelse. Badets dokumentasjon tilfredsstiller ikke kravene angitt for TG 0 og 1.

Bad - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Noe riss i flisfuger og fliser ble avdekket på befaringsdagen. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater. TG2 gis på grunnlag av at fall forholdene fra topp overflate ved sluk og topp overflate ved dør terskel er under forskriftskravene sammen med alder på overflatene. Det observeres at vann flyter noe utover ved dusjong ved og rundt toalett.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Plastsluk, ikke synlig mansjett pga flislim. Etableringsåret og kort gjenstående levetid på membran ligger til grunn for tilstandsgraden.Som ett fuktsikringstiltak anbefales det å etablere tett dusjkabinett på bad eldre enn 10 år.

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Toalett byttet i 2026.

Kjøkken - Totalvurdering av kjøkken: Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG2 settes grunnet alder samt slitasje og noe svellinger på skapdører

Innvendige vann og avløpsrør - Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

0 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU TG IU

FROSTAVEIEN 1 - 5001/411/70/1/67/0

1 Dokumentasjon

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

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?
22.06.2026

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det avdekket åpenbare ulovligheter?
Nei

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 02.04.1942 som gjelder rehabilitering, omgjøring og ombygging til leiligheter.

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

Det er utsendt ferdigattest for Bygningsmessige tiltak i forbindelse med branntekniske oppgraderinger datert 11.03.2005

Det er utsendt ferdigattest for innsetting av ny altandør og bygging av takterrasse datert 07.08.2018.

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

FROSTAVEIEN 1 - 5001/411/70/1/67/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Ytterdøren fra byggeår.
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er registrert datostemplinger fra: 1991

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
TG2 settes på vinduer da de har begynt å oppnå forventet levealder, men dette opplyses å være borettslagets ansvar å bytte og ikke hjemmelshaver.

Årsak/konsekvens
Bytte av vinduer kan ikke utelukkes i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

FROSTAVEIEN 1 - 5001/411/70/1/67/0

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

Type:
Etablert balkong med utgang fra stue.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon, svekkelser/skjevhet eller råte?
Nei

Kommentar:
Ingen tegn til vesentlig svikt eller avvik ble avdekket.

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyde og åpninger ut i fra dagens forskrifter?
Nei

Kommentar:
88cm

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Kommentar:
Takterrasse er trolig tekket med papp, det var ikke mulig å kontrollere tettesjikt grunnet platting.

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Kommentar:
Det er påvist begrenset fall på tekkingen.

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Etterslep på vedlikehold registreres. Tiltak må påregnes.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det informeres om at det har vært noe problemer med avrenning fra balkong, dette er tatt opp med styret i borettslaget.

Årsak/konsekvens
Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med økt fare lekkasje og fuktskader i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales oppfølging av sak til styret angående avrenning.
Det må påregnes jevnlig rensing av sluk under trelemmer.

FROSTAVEIEN 1 - 5001/411/70/1/67/0

HMS vurdering
Det anbefales rekkverk på 1 meter grunnet sikkerhet.

5 Bad

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Bad ble renovert i 2003 av tidligere eier

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Kommentar:
Dokumentasjon mangler.

Dokumentasjon av vanntett sjikt:

TG 2

Kommentar:
Bad har ikke dokumentert utførelse.
Badets dokumentasjon tilfredsstiller ikke kravene angitt for TG 0 og 1.

Årsak/konsekvens
Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Det ble bemerket noen mindre hakk/skader i flis uten vesentlig karakter.
Det er stedvis funnet bom/hulrom under flis. Det kan ikke verifiseres av takstmannen årsaken til dette og evt omfang. Ofte sitter flisen godt nok fast selv om det er oppstått bom under.
Overflatene har en del bruksslitasje på bakgrunn av alder.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm.

Kommentar:
Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.
Noe riss i flisfuger og fliser ble avdekket på befaringsdagen.
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.
TG2 gis på grunnlag av at fall forholdene fra topp overflate ved sluk og topp overflate ved dør terskel er under forskriftskravene sammen med alder på overflatene.
Det observeres at vann flyter noe utover ved dusjong ved og rundt toalett.

Årsak/konsekvens
Renovering av badets overflater må påregnes i tiden som kommer.

Membran, tettesjikt og sluk

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

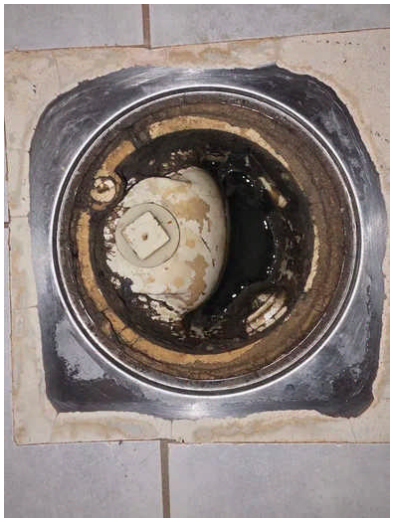
Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Det er ingen tegn til slukmansjett eller membran i sluket grunnet flislim.

Bilde



FROSTAVEIEN 1 - 5001/411/70/1/67/0

Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?
Nei

Kommentar:
Det er ingen overflater som grenser mot kald sone.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
Plastsluk, ikke synlig mansjett pga flislim. Etableringsåret og kort gjenstående levetid på membran ligger til grunn for tilstandsgraden.Som ett fuktsikringstiltak anbefales det å etablere tett dusjkabinett på bad eldre enn 10 år.

Årsak/konsekvens
Grunnet alder på tettesjikt anbefales det etablering av dusjkabinett, renovering kan ikke utelukkes i tiden som kommer.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralavtrekk uten tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:
Gulvmontert toalett, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Innredning med servant, Åpen dusjsone med dusjgarnityr på vegg

Er det innebygget sisterne?
Nei

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.
Toalett byttet i 2026.

Årsak/konsekvens
Eldre vann installasjoner har usikker restlevetid og bytte kan bli nødvendig.

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

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

FROSTAVEIEN 1 - 5001/411/70/1/67/0

Fuktsøk

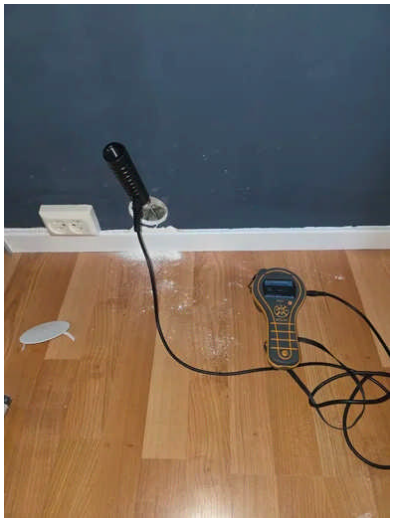
Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Grunnet badets alder må renovering påregnes i tiden som kommer.
Det anbefales etablering av lukket dusjkabinett med kontrollert avrenning som et sikkerhetstiltak.

6 Kjøkken

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

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og heltre benkeplate.
Flis på vegg over benkeplate.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Kommentar:
Ingen avvik utover normal bruks slitasje avdekket. ingen forhøyede fuktverdier målt.

Integrerte hvitevarer:
Ingen

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

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

Totalvurdering av kjøkken

TG 2

Kommentar:
Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.
TG2 settes grunnet alder samt slitasje og noe svellinger på skapdører

Årsak/konsekvens
Renovering av kjøkkenet kan ikke utelukkes i tiden som kommer grunnet alder.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom tak.

Totalvurdering av ventilasjon:

TG 1

Kommentar:
Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje.

FROSTAVEIEN 1 - 5001/411/70/1/67/0

7 Innvendige vann og avløpsrør

Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Kommentar:
Det er utført tapping fra bad og kjøkken uten vesentlig avvik.

Er hovedstengekran lokalisert?
Nei

Kommentar:
Hovedstengekranen er ikke funnet.

Er det visuelt tegn til skade/kondens på rør?
Nei

Kommentar:
Skjulte vannrør. Ingen tegn til skade på vannrør.

Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:

TG 2

Kommentar:
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.
Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.
Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Årsak/konsekvens
Ved renovering av kjøkken og bad vil det være naturlig med oppgradering av vannrør og avløp.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Berederen er datert 2010 og rommer 200 liter.
Det anbefales tiltak rundt og under bereder slik at evt lekkasjevann føres til et sikkert sted.

FROSTAVEIEN 1 - 5001/411/70/1/67/0

Totalvurdering av varmtvannsbereder:

TG 1

Kommentar:
Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje.

8 Oppvarming

TG 1

Hva slags oppvarming har boligen:
elektrisk

Kommentar:
Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Er det nedgravd oljetank?
Nei

Totalvurdering oppvarming:

Kommentar:
Ingen avvik av betydning observert.

9 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i bod/ teknisk rom.

Har det vært el-tilsyn siste 5 år uten avvik, eller er avvik utbedret?
Nei

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

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

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Det foreligger QR kode i skapet, denne er til samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Kommentar:
Det er etablert kursfortegnelse i skapet. Det er for øvrig ikke kontrollert om denne er i samsvar med gjeldene kurser.

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Kommentar:
Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

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

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

FROSTAVEIEN 1 - 5001/411/70/1/67/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

Bilde

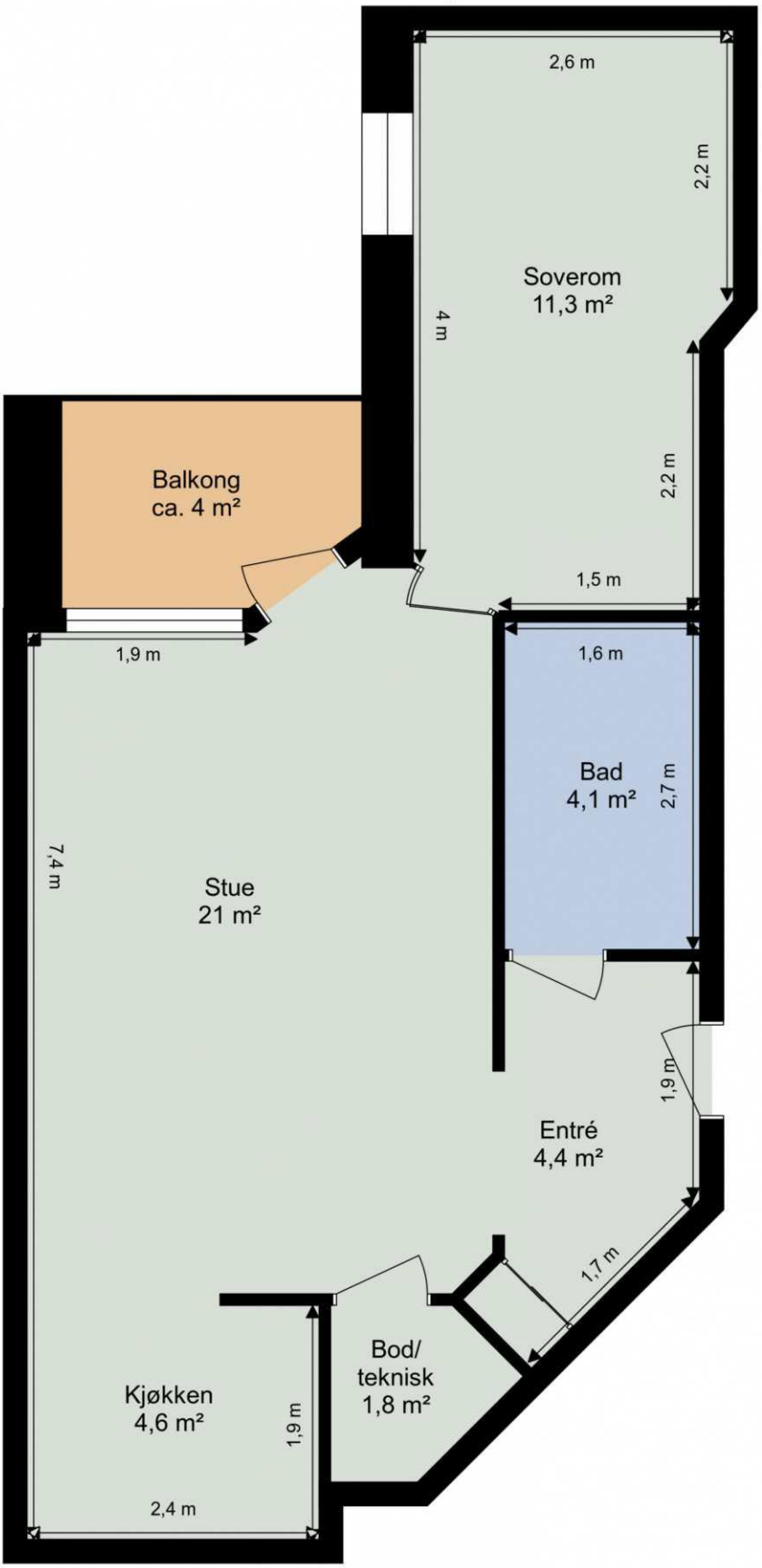


Årsak/konsekvens

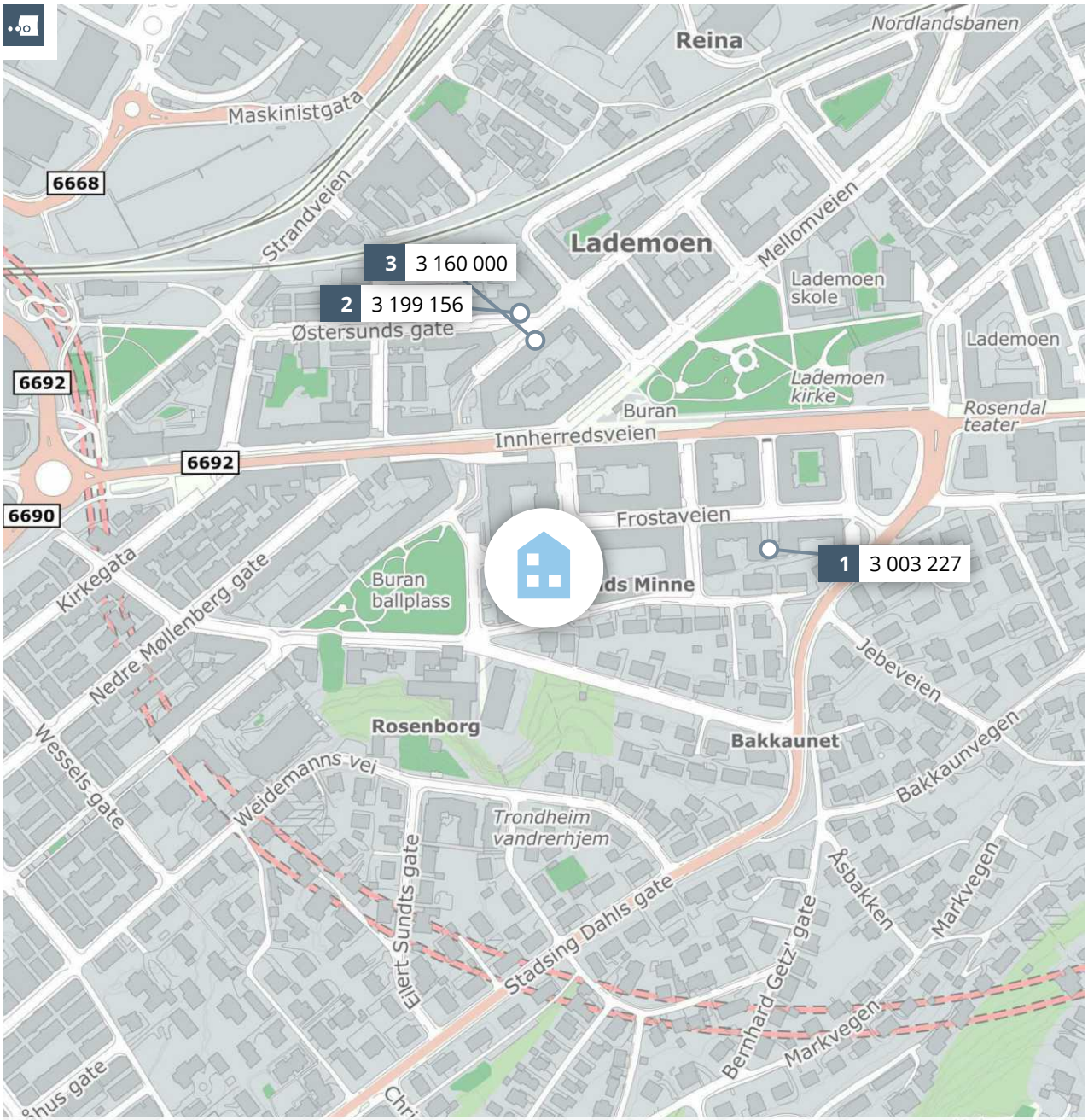
HMS vurdering

Frostaveien 1

3. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale area.



Meglers verdivurdering

FROSTAVEIEN 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 09.08.2026

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: Sander Håkan Skålvoll.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Frostaveien 1, 7068 TRONDHEIM

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1940

GNR 411 BNR 70 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS LADEMOEN 5

Verdivurdert til

2 790 000

155 289	2 945 289	62 666
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	47 m²	- m²	- m²	4 m²	- m²	- m²
Byggeår						1940

Fellesutgifter	5 297
Formue	70 094
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Frostaveien 9 B 46 m² 1914 2. etg 1 sov				08.07.2026	2 390 000	**2 390 000**	613 227	3 003 227	**65 288**
2	Østersunds gate 24 51 m² 1913 4. etg 1 sov				30.06.2026	3 190 000	**3 190 000**	9 156	3 199 156	**62 729**
3	Ulstadløkkveien 9 A 49 m² 1912 3. etg 1 sov				22.05.2026	3 090 000	**3 160 000**	0	3 160 000	**64 490**

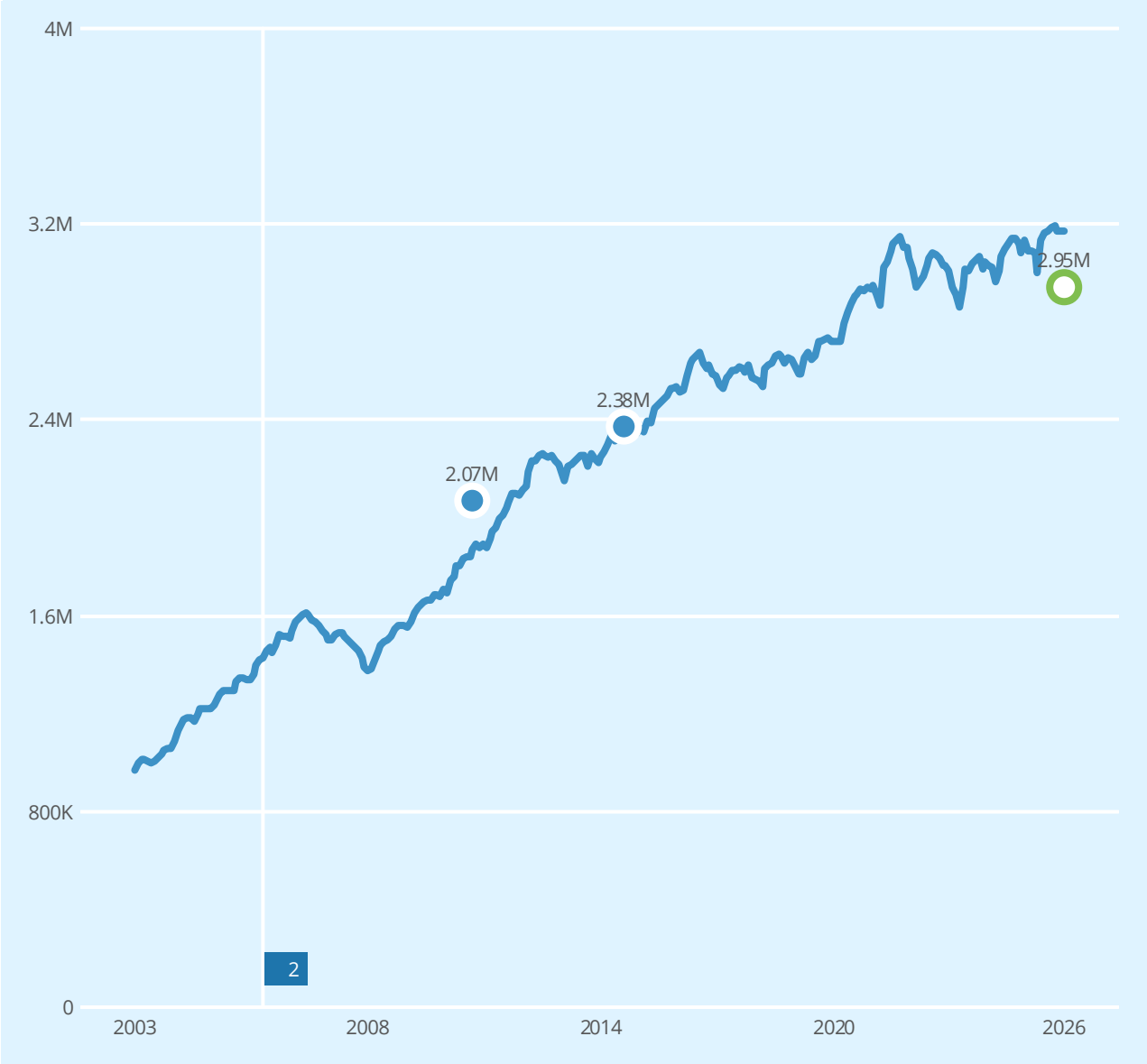
Se salgsoppgave

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

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.06.2015	16.06.2015	20.07.2015	1 990 000	2 150 000	225 026	2 375 026	
27.07.2011	03.08.2011	02.09.2011	1 450 000	1 810 000	262 488	2 072 488	
03.07.2007		03.07.2007	-	1 310 000	-	1 310 000	3

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i LADEMOEN 5 grunnkrets nå

18
leiligheter til salgs

4.0M
3.9M
3.8M
3 696 000 Prisantydning i snitt
3.6M
3.5M
3.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
92
dager

Leiligheter solgt i LADEMOEN 5 grunnkrets siste 3 mnd

13
leiligheter solgt

2 794 000 Salgspris i snitt
2 785 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
26
dager

for 0.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

67 698 Østbyen bydel i snitt siste 3 mnd

63 971 LADEMOEN 5 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

62 666 Frostaveien 1 Totalpris 2 945 289

Vedtekter

for B/L Frostaveien 1 borettslag org nr. 984063350

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 04.12.2001, sist endret den 18.04.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

(1) B/L Frostaveien 1 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

(2) Borettslaget skal også eie en ideell andel av fellesarealer sammen med et utseksjonert kommunalt foretak i bygget.

(3) Laget har dessuten til formål å delta i, organisere og forvalte alle slags tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

1-3 Elektronisk kommunikasjon

All informasjon til andelseier vil bli sendt ut elektronisk per e-post. Den enkelte andelseier plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører.

Den enkelte andelseier kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd, og dermed motta all kommunikasjon per ordinær post. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 1000,-

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

(5) Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag med de begrensninger som derav følger, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsespris eller andre lignende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjon som har ytet lån til borettslaget.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt. I et eventuelt avslag skal det gis opplysning om grunnen til avslaget, og om at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

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

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

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

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

(8) Når andel skifter eier, skal den nye eier gi melding om dette til borettslaget, selv i tilfeller der styrets godkjenning ikke er nødvendig.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Dernest har andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje forkjøpsrett dersom andelseieren har en botid på minst 2 år.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen

annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
Videre gjelder ikke forkjøpsretten nå den som ønsker å kjøpe er en leietager som har vært beboer i bygget siden før borettslagets stiftelse.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

(1) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(2) Løsningssummen skal betales innen 14 dager etter at den er endelig fastslått.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Videre skal det også taes hensyn til antall barn under 6 år, familiestørrelse i forhold til leilighetsstørrelse og nåværende boområde. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse. Når forkjøpsrett for slektninger anvendes skal 5år trekkes fra på bo tiden for hvert ledd.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Skiftes ventilator på kjøkken ut, må denne erstattes med ventilator beregnet for borettslagets fellesanlegg. Ventilasjonen er borettslagets eiendom og bytte av avtrekkshette (kjøkkenvifte) må godkjennes av styret. Dersom andelseier bytter

avtrekkshette uten godkjenning fra styret, kan det kreves at avtrekkshette må byttes til godkjent type på andelseierens regning. Det skal ikke være vifte på avtrekk på bad.

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

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

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

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

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

(8) Enhver planendring må søkes til styret og godkjennes i forkant av endringen, dette med bakgrunn i brannsikkerhet.

(9) Sprinkleranlegget skal ikke tildekkes og skal ha dekning til hele leiligheten.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

(4) To styremedlemmer kan ikke velges fra samme husstand. Dette gjelder ikke vararepresentanter.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om 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.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsmelding 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 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen.

9-8 Valgkomité

Valgkomiteen skal bestå av tre medlemmer som velgers hvert år på generalforsamlingen. Valgkomiteens oppgave er å foreslå styremedlemmer og varamedlemmer som er på valg samt fremsette forslag til møtegodtgjørelser og styrets honorar.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdiforsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved skade på bruksenhet som dekkes av borettslagets forsikring, skal andelseier betale egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal borettslaget dekke egenandelen. Om en andelseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne eieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av borettslagets fellesforsikring, må den enkelte andelseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte andelseier.

Egenandelen for andelseiere i 1.etg med forhøyet egenandel kan ikke pålegges en høyere egenandel enn egenandelen for resten av bygget.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

12-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER
Borettslaget Frostaveien 1

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensreglene laget.

1. ANSVAR - OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

2. RO OG ORDEN

Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i bygget eller utenfor vinduene. Det må ikke foregå høylytt snakking m.m. på fellesarealene utenfor bygget mellom kl. 23.00 og 7.00, da dette høres svært godt inn i leiligheter med tilstøtende vinduer.

Særskilt støyende aktiviteter kan bare drives dersom borettslagets styre og naboene har samtykket. Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy, banking, boring, sliping m.m. må ikke foregå mellom 23.00 og 07.00.

Røyking er ikke tillatt på innendørs fellesarealer. Røyking på utearealer og ved ytterdører må kun foregå slik at det ikke er til sjenanse for naboene med tilstøtende vinduer.

Ytterdørene skal holdes låst, også dører til loftet og garasjen.

Banking og risting av tepper, sengetøy m.m. må bare foregå på steder hvor det ikke kan sjenere noen.

Det skal ikke oppbevares bruksgjenstander – bortsett fra barnevogner – i korridorene. Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel eller andre kasserte gjenstander utenfor døren/i gangen. Forsøpling ut av åpne vinduer er forbudt.

Åpne vinduer i gangene / på fellesareal må ikke etterlates ubevoktet.

Parkering/fastlåsing av sykler langs rullestolinngangen er ikke tillatt, da dette gjør det vanskelig for rullestolbrukere å komme inn i bygget. Husk av vi deler bygget med et bofellesskap for eldre! Eventuelle parkerte sykler fjernes av vaktmester. Bruk sykkelstativene!

Parkering av biler må kun skje på anviste plasser. Parkeringsbevis til plassene i bakgården fåes ved henvendelse til styret i borettslaget.

3. KILDESORTERING – AVFALL

Respekter Renholdsverkets sorteringsliste. Avfall som ikke er husholdningsavfall må ikke kastes i containere, og beboer må selv besørge bortkjøring.

5. NØKLER

Erstatning av tapte nøkler skjer på leietakers bekostning. Det må i tillegg påregnes tilleggsgebyr dersom vaktmester må tilkalles.

4. BRUK AV LEILIGHETEN

Hold avtrekksventiler på kjøkken og bad åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i leiligheten.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting el. i den kalde årstid slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.
Andelseier må straks melde fra til borettslaget hvis det merkes veggdyr, kakerlakker eller lignende i leiligheten. I slike tilfelle må andelseieren for egen regning sørge for desinfeksjon.

Dersom andelseieren ikke foretar seg det nødvendige har borettslaget anledning til å få satt desinfeksjonen i verk for andelseierens regning.

5. DYREHOLD
Styret i borettslaget skal godkjenne dyrehold. Dyrehold kan forlanges avviklet hvor det er til ulempe eller skade for borettslaget og naboene. Dyreeier er ansvarlig og erstatningspliktig for ødeleggelser forårsaket av dyr samt ekstraordinær slitasje og manglende renhold som følger av dyreholdet. Lufting av hunder på fellesarealene er ikke tillatt, da det har vært gjentatte episoder hvor etterlatenskaper ikke er blitt plukket opp.

6. MISLIGHOLD
Husordensreglene er til for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med.

For det tilfelle at noen likevel gjør seg skyldig i overtredelse av husordensreglene og eventuelle tillegg til disse, er det nødvendig å gjøre oppmerksom på at det kan bli betraktet som vesentlig mislighold og kan føre til pålegg om salg.

STYRET
BL FROSTAVEIEN 1

Til andelseiere i
Borettslaget Frostaveien 1 **14.01.02**

Rapportering av feil og mangler ved leilighetene

Styret i Borettslaget ønsker at hver enkelt andelseier herved melder fra om evt. feil og mangler ved sin leilighet. Borettslaget som fellesskap har jo ansvar for bygget i sin helhet (skallet), mens hver enkelt andelseier selv har ansvar for det interne i sin leilighet. Dersom det er evt. feil og mangler ved din leilighet som du mener er borettslagets ansvar å utbedre, så bes du nå om å rapportere dette innen 31.01.02. Benytt helst dette skjemaet, og forklar *kort* hva som er galt, hvor det er i leiligheten, samt når det ble oppdaget. Returner skjemaet til Ole Kenneth Søreide, - postkasse 209.

Med vennlig hilsen,
Styret i Borettslaget Frostaveien 1.

Leilighet nr: _____ Navn: _____

Feil / mangler: _____

Budsjett 2026

Borettslaget Frostaveien 1

Alle beløp i NOK

	Budsjett		Virkelig	
	2026	**2025**	**Regnskap pr august 2025**	**Regnskap 2024**
Diverse driftsinntekter	14 680	14 680	34 297	175 895
Felleskostnader	2 632 609	2 570 655	1 713 768	2 506 488
Renter felleslån	670 000	762 560	508 376	648 109
Avdrag felleslån	800 000	800 000	533 336	891 000
Leieinntekter	418 151	397 385	272 648	435 464
Inntekter Fellesavtale TV og bredbånd	430 000	430 000	286 664	414 000
Oppbygging likviditet	55 156	0	0	0
Sum inntekter	**5 020 596**	**4 975 280**	**3 349 089**	**5 070 956**
Diverse lønn og andre godtgjørelser	136 920	114 100	136 920	-3 423
Revisjonshonorar	18 000	16 700	16 770	15 600
Forretningsførerhonorar	176 000	168 000	125 988	163 092
Andre honorarer og kontingenter	0	0	454	9 652
Kommunale avgifter og renovasjon	825 350	813 150	524 088	807 098
Administrasjons- og møteutgifter	8 000	8 000	6 850	3 791
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg	170 000	140 000	22 341	87 404
Vakthold/ alarm/ internkontroll	0	83 000	3 105	13 960
Vaktmestertjenester/ vedlikehold grøntarealer	201 400	175 000	85 718	233 219
Renhold/ matteservice	140 000	132 000	115 904	182 762
Vedlikehold/ drift	185 090	185 090	108 249	366 721
Snørydding, strøing	60 000	90 000	62 700	120 000
Energikostnader	215 000	215 000	97 690	170 444
Fellesavtale TV og bredbånd	430 000	430 000	284 480	404 784
Forsikring	487 000	400 000	327 441	356 878
Avsetning framtidig vedlikehold	420 000	420 000	280 000	507 184
Gebyr og bankomkostninger	8 000	8 000	4 296	17 396
Sum driftskostnader	**3 480 760**	**3 398 040**	**2 202 994**	**3 456 562**
Driftsresultat	**1 539 836**	**1 577 240**	**1 146 095**	**1 614 394**
Finansinntekter og -kostnader				
Renteinntekter	20 000	20 000	239	138 058
Rentekostnader	670 000	762 560	355 375	771 203
Avdrag lån	800 000	800 000	0	0
Finansresultat	**-1 450 000**	**-1 542 560**	**-355 136**	**-633 145**
Resultat	**89 836**	**34 680**	**790 960**	**981 249**
Overføringer				
Avsatt til annen egenkapital	0	0	0	1 018 154
Sum overføringer	**0**	**0**	**0**	**1 018 154**

kjeldsberg

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Frostaveien 1

Tid: **29.04.2026 kl. 18.00**
Sted: **Fellesrommet i Frostaveien 1**

Til behandling foreligger:

Sak:

1. Konstituering

Registrering fremmøte
Valg av møteleder og referent
Valg av én andelseier til å signere protokoll sammen med møteleder
Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Styrets årsmelding

Følger vedlagt

3. Årsregnskap 2025

Godkjenning av årsregnskap
Disponering av resultat
Revisjonsberetning
Årsregnskap med revisjonsberetning følger vedlagt

4. Godkjenning av styrets honorar for perioden 2025-2026

Det er avsatt kr 100.000,- til styrehonorar for perioden 2025-2026

5. Valg

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med 4 varamedlemmer.
Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
To styremedlemmer kan ikke velges fra samme husstand. Dette gjelder ikke vararepresentanter.

Verv	Navn	Periode
Styreleder for 2 år	Andreas Quale Lavik	2024-2026
Styremedlem for 2 år	Harald Pedersen	2024-2026
Styremedlem for 2 år	Amund Gjerde Gjendem	2025-2027
Styremedlem for 2 år	Mona Therese Mikalsen	2025-2027

Styremedlem for 2 år	Mariann Strand	2025-2027
Varamedlem for 1 år	John Eirik Karlsen	2025-2026
Varamedlem for 1 år	Gunnhild Ramsvik	2025-2026
Varamedlem for 1 år	Øyvind Engan	2025-2026
Varamedlem for 1 år	Emma Remen Singstad	2025-2026
Valgkomité for 1 år	Leif Olav Jøssang	2025-2026
Valgkomité for 1 år	Øyvind Engan	2025-2026

Generalforsamlingen kan bare ta beslutning om saker som er angitt i denne innkallingen. Hvis alle andelseierne er til stede på generalforsamlingen og samtykker, kan generalforsamlingen også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen dersom loven ikke fastsetter annet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til ny generalforsamling for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

Bare andelseiere har stemmerett i generalforsamlingen. Dersom samboer/ektefelle ikke er registrert som medeier kan vedkommende ikke avgi stemme i generalforsamling.

Hver andelseier har én stemme i generalforsamlingen, selv om andelseieren eier flere andeler. For en andel med flere eiere kan det kun avgis én stemme.
En andelseier kan møte ved fullmektig. Kun andelseiere kan være fullmektig. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt.

Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til andelseier, styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av andel har rett til å være til stede og til å uttale seg i generalforsamlingen.

Andelseieren har rett til å ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på generalforsamlingen tillater det.

Valgene foregår ved håndsopprekking hvis ikke generalforsamlingen ved de enkelte valg bestemmer skriftlig avstemming.

Med vennlig hilsen
styret i Borettslaget Frostaveien 1

kjeldsberg

FULLMAKT

Dersom du/dere ikke kan være til stede på generalforsamlingen kan fullmektig møte med skriftlig og datert fullmakt.

Fullmakten leveres møteleder før oppstart av møtet.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER:

Navn eier: _____

Fødselsdato: _____

Adresse: _____

Andelsnummer: _____

Gir herved fullmakt til:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Til å møte og stemme på mine/våre vegne i generalforsamling for
Borettslaget Frostaveien 1

_____ _____

Sted/Dato Eiers underskrift

Årsmelding for 2025
Borettslaget Frostaveien 1

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksretttilegen bolig i lagetseiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.Borettslaget skal også eie en ideell andel av fellesarealer sammen med et utseksjonert kommunaltforetak i bygget. Laget har dessuten til formål å delta i, organisere og forvalte alle slags tiltak som harsammenheng med andelseiernes bointeresser.

Borettslaget ble stiftet 04.12.2001.

Styret har i perioden bestått av:

Leder:	Andreas Quale Lavik
Styremedlem:	Emma Remen Singstad Amund Gjerde Gjendem Harald Pedersen Mona Therese Mikalsen
Varamedlem:	Gunnhild Ramsvik Øyvind Engan Emma Remen Singstad John Eirik Karlsen

Styremøter
I løpet av 2025 har styret hatt 9 styremøter.

Andre forhold

Styret har i 2025 fortsatt jobben med å veilede vaktmestertjenesten, da det har vært et skifte i ansatte og ledelse der har dette åpnet for nye utfordringer. Litt krøll med adgangssystemet, men det ser ut til å være løst, og vi er ellers veldig fornøyde med brøytingen og vintervedlikeholdet det siste året.

Mye av jobben i 2025 gikk på forbedring og utbedring av avtaler, eksisterende og nye. Vi har fått en ny avtale med NTE som betaler 25.000,- i året for nettboks og kumlokk (bra jobba Audun), samt nye avtaler med Basseløkka 3 og oppussing eller fjerning og generell

strømlinjeforming av andre avtaler/kontrakter til felles administrativ fordel. Også nok et år med sosiale og gode dugnader med godt oppmøte, bra jobba beboere!

Vi har og fått et tak over garasjen, og en grønnsakskasse-løsning i bakgården til tilsynelatende stor glede for beboere. Vi har og budsjettert inn penger til en ny felles løsning for gass-grill på taket, med tilhørende ansvar for brukere.

Videre er det jobbet på med tilbudene rundt oppmaling av nybygg, og forskjellige porttelefon-løsninger. Dette blir veldig aktuelt for 2026, men styret ønsker å gå økonomien litt i summene før vi tar de helt store avgjørelsene på videre utbedring. Det jobbes også videre med saken rundt sprekkdannelsene, og styret prøver å få med seg andre pårørte borettslag i området for å eventuelt fremme en felles sak.

Trondheim, den 08/04- 2026

Styret i Borettslaget Frostaveien 1

BankID Signing
Harald Pedersen
2026-03-24

BankID Signing
Andreas Quale Lavik
2026-03-24

BankID Signing
Amund Gjerde Gjendem
2026-03-24

BankID Signing
Mariann Strand
2026-03-24

BankID Signing
Mikalsen, Mona Therese
2026-03-27

Borettslaget Frostaveien 1

2025

kjeldsberg
BOLIGFORVALTNING

Resultatregnskap

Borettslaget Frostaveien 1
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Diverse driftsinntekter	2	44 676	175 895	14 680	14 680
Felleskostnader		2 570 652	2 506 488	2 570 655	2 632 609
Renter felleslån		762 564	648 109	762 560	670 000
Avdrag felleslån		800 004	891 000	800 000	800 000
Leieinntekter		399 916	435 464	397 385	418 151
Inntekter Fellesavtale TV og bredbånd		429 996	414 000	430 000	430 000
Grunnrettsavtale NTE		15 901	0	0	55 156
Sum inntekter		**5 023 709**	**5 070 956**	**4 975 280**	**5 020 596**
Diverse lønn og andre godtgjørelser	3	136 920	-3 423	114 100	136 920
Revisjonshonorar	3	16 770	15 600	16 700	18 000
Forretningsførerhonorar		167 985	163 092	168 000	176 000
Andre honorarer og kontingenter		454	9 652	0	0
Kommunale avgifter og renovasjon		782 076	807 098	813 150	825 350
Administrasjons- og møteutgifter		10 487	3 791	8 000	8 000
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg	4	31 187	87 404	140 000	170 000
Vakthold/ alarm/ internkontroll	4	9 688	13 960	83 000	0
Vaktmestertjenester/ vedlikehold grøntarealer		150 369	233 219	175 000	201 400
Renhold/ matteservice		167 890	182 762	132 000	140 000
Vedlikehold/ drift	5	220 370	366 721	185 090	185 090
Snørydding, strøing		94 050	120 000	90 000	60 000
Energikostnader		158 164	170 444	215 000	215 000
Fellesavtale TV og bredbånd		427 560	404 784	430 000	430 000
Forsikring		482 027	356 878	400 000	487 000
Avsetning framtidig vedlikehold	6, 7	539 237	507 184	420 000	420 000
Gebyr og bankomkostninger		14 513	17 396	8 000	8 000
Sum driftskostnader		**3 409 747**	**3 456 562**	**3 398 040**	**3 480 760**
Driftsresultat		**1 613 962**	**1 614 394**	**1 577 240**	**1 539 836**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter		185 497	138 058	20 000	20 000
Annen finansinntekt		40 906	36 905	0	0
Rentekostnader	8	686 660	771 203	762 560	670 000
Annen finanskostnad		10 000	0	0	0
Avdrag lån		0	0	800 000	800 000
Finansresultat		**-470 257**	**-596 240**	**-1 542 560**	**-1 450 000**
Resultat		**1 143 706**	**1 018 154**	**34 680**	**89 836**
Overføringer					
Overført fra/til annen egenkapital	9, 10	1 143 706	1 018 154	34 680	89 836
Sum overføringer		**1 143 706**	**1 018 154**	**34 680**	**89 836**

Balanse pr 31. desember

Borettslaget Frostaveien 1

Alle beløp i NOK

	Note	Pr. 31.12.2025	Pr. 31.12.2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	11, 12	46 224 939	46 224 939
Sum anleggsmidler		**46 224 939**	**46 224 939**
Omløpsmidler			
Andre fordringer		286 350	262 821
Sum fordringer		**286 350**	**262 821**
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6, 7	5 255 534	4 393 275
Sum omløpsmidler	**13**	**5 541 883**	**4 656 095**
Sum eiendeler		**51 766 823**	**50 881 034**
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	9	69 000	69 000
Sum innskutt egenkapital		**69 000**	**69 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9, 10	14 705 593	13 561 887
Sum opptjent egenkapital		**14 705 593**	**13 561 887**
Sum egenkapital		**14 774 593**	**13 630 887**
Gjeld			
Vedlikeholdsfond	6, 7	3 522 525	2 983 293
Sum avsetninger til vedlikeholdsfond		**3 522 525**	**2 983 293**
Annen langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd	12	21 033 000	21 033 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 12	11 899 296	12 699 296
Sum annen langsiktig gjeld		**32 932 296**	**33 732 296**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		459 355	463 396
Forskuddsbetalte felleskostnader		51 699	42 771
Annen kortsiktig gjeld		26 356	28 392
Sum kortsiktig gjeld	**13**	**537 410**	**534 559**
Sum gjeld		**36 992 230**	**37 250 147**
Sum egenkapital og gjeld		**51 766 823**	**50 881 034**

Balanse pr 31. desember

	Note	Pr. 31.12.2025	Pr. 31.12.2024

TRONDHEIM,
Styret for Borettslaget Frostaveien 1

Andreas Quale Lavik Styrets leder	Amund Gjerde Gjendem Styremedlem	Harald Pedersen Styremedlem
Mona Therese Mikalsen Styremedlem	Mariann Strand Styremedlem	

Borettslaget Frostaveien 1

Noter til årsregnskapet 2025

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, med fradrag for planmessige avskrivninger. Dersom gjenvinnbart beløp av anleggsmidler er lavere enn bokført verdi og verdifallet forventes ikke å være forbigående, er det foretatt nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer
Restanser husleie og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

Bankinnskudd, kontanter og lignende
Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Inntekter
Leieinntekter faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Kostnader
Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier.

Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Note 2 Diverse inntekter

Borettslaget har fått inntekter fra rettsgebyr for prøving av forkjøpsrett for samlet kr 44 676.

Note 3 Antall ansatte, godtgjørelser

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 0

Ytelser til ledende personer

	Styrehonorar	Pensjons-kostnader	Andre godtgj.
Styret	120 000	-	-

Lønnskostnad	**2025**	**2024**
Lønn	120 000	197 000
Arbeidsgiveravgift	16 920	27 777
Tbf avsetn. tidl. år og avsetn. inneværende år		-228 200
Sum	**136 920**	**-3 423**

Styrehonorar for 2025 blir utbetalt i 2026 etter godkjent årsregnskap på årsmøte og styrets instruks om fordeling.

Revisor

Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskaper utgjør kr **16 770**

Note 4 Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg / brannvarsling

Det er i løpet av året utført større og mindre vedlikehold på tekniske anlegg.
Dette vedlikeholdet omfatter blant annet:

Garasjevask	17 312
Service og alarmavtale heis	13 875
Årskontroll brannsentral samt utbedringer	9 688
Sum	**40 875**

Note 5 Vedlikehold/drift

Det er i løpet av året utført større og mindre vedlikehold på borettslagets eiendom.
Dette vedlikeholdet omfatter blant annet:

Pukk/anleggsjord	11 350
Servicearbeid kanalvifte	9 586
Diverse utbedringer dører	34 184
Deponering av masser	46 944
Blikkenslager arbeid	87 456
Våtstøvsuger, div utstyr og driftsmateriell	5 892
Filterskifte	14 969
Beplantning	799
Skadedyrkontroll	9 190
Sum	**220 370**

Note 6 Andre avsetninger for forpliktelser

	2025	**2024**
Avsetning til fremtidig vedlikehold 1.1	2 983 293	3 069 305
Årets avsetning til vedlikehold	539 237	507 184
Årets vedlikehold	-6	-593 196
Avsetning til fremtidig vedlikehold 31.12	**3 522 524**	**2 983 293**

Det ble trukket et bankgebyr på kr 6 i starten av 2025 for bruk av vedlikeholdsfond i slutten av år 2024.

Borettslaget har i generalforsamling vedtatt å foreta en periodisk avsetning til dekning av fremtidige kostnader til vedlikehold. Midlene er overført til en bundet bankkonto. Opptjente renteinntekter knyttet til denne bankkontoen kan også benyttes til å dekke fremtidige vedlikeholdskostnader og skal da også vises som en økning av vedlikeholdsfondet i regnskapet. Benyttelse av midlene krever vedtak av borettslagets styre.

Note 7 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter og lignende omfatter avsetning til fremtidig vedlikehold med kr 3 522 525.

Note 8 Gjeld til kredittinstitusjoner

Långiver	Opprinnelig lånebeløp	Restgjeld	Betalte avdrag 2025	Gjeld med forfall ut over 5 år
Nordea Bank	23 399 482	11 899 296	800 000	7 899 296
Sum	23 399 482	11 899 296	800 000	7 899 296

Borettslaget refinansierte i 2017 lånet sitt i Nordea. Det refinansierte lånet var på kr 19 000 000 Lånet løper uten avdragsfrihet frem til 2036. Renten løper flytende med 3 mnd NIBOR + kredittmargin. Rentesats var 4,14% og kredittmargin 1 % pr. 31.12.25.

Andelene har ulik prosentvis fordeling av felleslån.
Gjeldende fordeling er som følger:

Andel	Areal	Andel felleslån	Fordeling felleslån
1	41	141 504	1,19 %
2	41	147 693	1,24 %
3	41	163 447	1,37 %
4	72	242 780	2,04 %
5	41	136 722	1,15 %
6	41	136 722	1,15 %
7	41	136 722	1,15 %
8	41	136 722	1,15 %
9	41	136 722	1,15 %
10	50	149 663	1,26 %
11	55	182 858	1,54 %
12	50	161 759	1,36 %
13	55	177 232	1,49 %
14	45	146 849	1,23 %
15	72	241 092	2,03 %
16	70	241 936	2,03 %
17	57	159 790	1,34 %
18	48	176 388	1,48 %
19	52	176 388	1,48 %
20	48	158 946	1,34 %
21	47	150 506	1,26 %
22	47	150 506	1,26 %
23	69	200 582	1,69 %
24	46	166 260	1,40 %
25	44	146 849	1,23 %
26	42	140 379	1,18 %
27	50	174 700	1,47 %
28	60	217 179	1,83 %
29	41	135 034	1,13 %
30	41	136 722	1,15 %
31	41	135 034	1,13 %
32	41	136 722	1,15 %
33	41	144 036	1,21 %
34	41	138 691	1,17 %
35	47	146 005	1,23 %
36	57	186 516	1,57 %
37	48	158 946	1,34 %
38	57	183 702	1,54 %

39	45	145 161	1,22 %
40	91	284 415	2,39 %
41	47	149 663	1,26 %
42	47	153 320	1,29 %
43	63	210 709	1,77 %
44	63	200 582	1,69 %
45	43	133 909	1,13 %
46	45	140 379	1,18 %
47	48	149 663	1,26 %
48	64	244 749	2,06 %
49	58	228 151	1,92 %
50	67	230 964	1,94 %
51	50	162 603	1,37 %
52	58	158 946	1,34 %
53	59	158 946	1,34 %
54	56	284 415	2,39 %
55	48	173 575	1,46 %
56	46	161 759	1,36 %
57	52	203 113	1,71 %
58	52	188 485	1,58 %
59	65	167 104	1,40 %
60	58	130 251	1,09 %
61	59	182 858	1,54 %
62	54	182 858	1,54 %
63	48	155 289	1,31 %
64	54	187 641	1,58 %
65	48	171 887	1,44 %
66	54	184 828	1,55 %
67	47	155 289	1,31 %
68	44	146 849	1,23 %
69	90	270 630	2,27 %
		11 899 296	100 %

Note 9 Egenkapital

	Antall	**Pålydende verdi**	**Bokført verdi**
Andelskapital	69	1 000	69 000

EK 1.1	13 630 887
Årets resultat	1 143 706
EK 31.12	**14 774 593**

Note 10 Resultat

Borettslagets avdrag på lån gir en positiv effekt på resultatet da det inngår i driftsinntektene. Betaling av avdrag vises ikke som en finanskostnad, men reduserer i stedet pantelånet i balansen. Ved kun å ta høyde for resultateffekten av avdrag i resultatet ville borettslagets reelle resultat for 2025 vært:

Resultat pr. 31.12.25	1 143 706
Betalte avdrag 2025	-800 000
Resultat uten avdragseffekt pr. 31.12.25	**343 706**

Note 11 Varige driftsmidler

	Bygn. og annen fast eiendom	Rehabilitering tak og annet	Sum
Anskaffelseskost 1.1.	40 847 729	5 377 210	46 224 939
Anskaffelseskost 31.12.	40 847 729	5 377 210	46 224 939
Bokført verdi pr. 31.12.	**40 847 729**	**5 377 210**	**46 224 939**

Borettslagets eiendom avskrives ikke, da fremtidig planlagt vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdien av bygningsmassen.

Note 12 Pantstillelser og garantier mv.

Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende	**2025**	**2024**
Borettsinnskudd	21 033 000	21 033 000
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	11 899 296	12 699 296
Sum	32 932 296	33 732 296

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld	**2025**	**2024**
Bygninger	46 224 939	46 224 939
Sum	46 224 939	46 224 939

Note 13 Disponible midler

Disponible midler 1.1.	4 121 536
Årets resultat	1 143 706
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	-800 000
Endring vedlikeholdsfond	539 232
Årets endring i disponible midler	882 938
Disponible midler 31.12.	**5 004 473**

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Deloitte AS
Dyre Halses gate 1A
NO-7042 Trondheim
Norway

+47 73 87 69 00
www.deloitte.no

Til årsmøtet i Borettslaget Frostaveien 1

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Frostaveien 1 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt tilsameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Registrert i Foretaksregisteret
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 27. mars 2026
Deloitte AS

Mette Estenstad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Uavhengig revisors beretn...ttslaget Frostaveien 1

Name	Date
ESTENSTAD, METTE	**2026-03-27**

Identification

bankID ESTENSTAD, METTE

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

BankID Qualified Signing
Lauvmo, Mona Iren
2026-05-08
BankID Qualified Signing
GJENDEM, AMUND GJERDE
2026-05-08

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Frostaveien 1

Tid: **Onsdag 29.04.2026 klokken 18:00**
Sted: **Fellesrommet, Frostaveien 1**

Til behandling foreligger:

Sak:

1. Konstituering

Det møtte 11 andelseiere, 0 ved fullmakt, totalt 11 stemmer til stede.
Som møteleder ble valgt: Mona-Iren Lauvmo
Som referent ble valgt: Andreas Quale Lavik
Til å signere protokollen ble valgt: Mona-Iren Lauvmo, Amund Gjendem

Innkallingen og dagsorden ble godkjent. Møtet ble erklært lovlig satt.

2. Styrets årsmelding

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

Kommentarer: Feil i budsjettet rundt styrehonorar, nytt honorar vedtatt.

3. Årsregnskap 2025

Årsregnskapet ble godkjent.
Resultatet overføres til annen egenkapital.
Revisjonsberetningen tas til etterretning.

4. Godkjenning av styrets honorar

Forslag til vedtak: Da styrehonoraret har vært det samme i over 10 år og styret har gjennomført en rekke tiltak og prosjekter ble det foreslått å øke til 120.000,-

Vedtak:
Nytt styrehonorar: 120.000
Styreleder: 32.000
Styremedlem: 6000 - 12.000
Møtehonorar: 1000

Styret kan etter skjønn omfordele honoraret, også til vara.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.
Generalforsamlingen vedtar at **s**tyrehonorar for perioden 2025-2026 på kr 120.000,- utbetales.

5. Valg

Verv	Navn	Periode	Valgt
Styreleder for 2 år	Andreas Quale Lavik	2026-2028	Gjenvalgt for 2 år
Styremedlem for 2 år	Harald Pedersen	2026-2028	Gjenvalgt for 2 år
Styremedlem for 2 år	Amund Gjendem	2026-2027	Gjenvalgt for 1 år
Styremedlem for 2 år	Mona Mikalsen	2025-2027	Sitter for 1 år til
Styremedlem for 1 år	Ulrik Adolfsen 205	2026-2027	Valgt inn for 1 år
Varamedlem for 1 år	Mariann Strand	2026-2027	Valgt inn 1 år
Varamedlem for 1 år	Alexander Krumsvik	2026-2027	Valgt inn for 1 år
Varamedlem 1 år	Ingebrigt Stamnes Reinsborg	2026-2027	Valgt inn for 1 år
Varamedlem for 1 år	Einar Rufsvoll	2026-2028	Valgt inn for 1 år
Valgkomité for 1 år	Gunnhild Ramsvik	2026-2027	Valgt inn for 1 år
Valgkomité for 1 år	Leif Olav Jøssang	2026-2027	Gjenvalgt for 1 år
Valgkomité for 1 år	Kathrine Kvalvik	2026-2027	Gjenvalgt for 1 år

_____ _____

Møteleders underskrift

Eiers underskrift

TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

Vi får ofte spørsmål om hva man må gjøre hvis boligen eller liknende mangler brukstillatelse eller ferdigattest. Spesielt blir dette en aktuell problemstilling ved et salg. Hvordan dette løses avhenger av når byggesøknaden ble innsendt.

Byggesøknader innsendt før 1.1.1998
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Byggesøknader innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010
Hvis det er gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket, kan Byggesakskontoret gi ferdigattest basert på:

- erklæring fra ansvarlige foretak fra byggesaken, eller
- akseptere en egenerklæring fra tiltakshaver

Dette vil være avhengig av omfanget og kompleksiteten av det arbeidet som gjensto da brukstillatelsen ble gitt. Dersom det ikke er mulig å få tak i de foretakene som hadde ansvarsrett i byggesaken, må et eller flere andre foretak ta over ansvaret. Byggesakskontoret kan pålegge uavhengig kontroll av arbeidet der vi anser det som nødvendig.

Egenerklæring fra tiltakshaver er for eksempel tilstrekkelig der de gjenstående arbeidene i seg selv ikke ville vært ansvarsbelagt.

Dersom det ikke er blitt gitt midlertidig brukstillatelse må ansvarlige foretak gå god for arbeidet; enten de som fikk ansvarsrett i byggesaken, eller nye foretak som tar over ansvaret. Uavhengig kontroll av utført arbeid kan ofte være aktuelt i slike tilfeller.

Byggesøknader innsendt etter 30.6.2010
For disse søknadene er det ingen unntak. Dette betyr at ansvarlige foretak skal gi samsvarserklæring for arbeidet de utfører, og Byggesakskontoret skal gi ferdigattest på bakgrunn av disse erklæringene.

Mindre byggetiltak uten ansvarlige foretak
Enkelte byggetiltak blir omsøkt og gjennomført uten ansvarlige foretak. I de tilfellene er det tilstrekkelig med en bekreftelse fra tiltakshaver om at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen.

Relevant lovverk
Plan- og bygningsloven § 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest
Byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Ferdigstillelse av tiltak

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

Referansenr.: T/03087/90
Sak nr.: DB 0132/92

M I D L E R T I D I G
B R U K S T I L L A T E L S E

Stokke Arne Shipping
Tempevn. 23

7031 TRONDHEIM

Ved alle henvendelser oppgi
referansenr. og byggested.
Ekspedisjonstid: 08.00 - 15.30.

Trondheim 02.04.92

BYGGESTED : FROSTAVEIEN 1 G.nr. 00411 B.nr. 0070

BYGGHERRE : Stokke Arne Shipping

ARBEIDETS ART : REHABILITERING

BYGGETS ART : BOLIG

Byggearbeidet er godkjent av bygningsrådet/byggesakskontoret og arbeidet er utført i samsvar med de godkjente tegninger.

Arbeidet er besiktiget 02.04.92.

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for overnevnte byggearbeider.

Ferdigattest kan begjæres av ansvarshavende eller byggherren, men attesten kan ikke gis før gjenstående arbeid er utført.

Attesten angår kun Trondheim kommunes seksjon.

BYGGESAKSKONTORET

L. Singstad
.....
bygningsinspektør

Byggesakskontoret Holtermanns veg 1 Tlf:07-546381/546375
7004 TRONDHEIM Telefax:07-546705

92008170/TXTBSD04

6.000 177 T.K. 90

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Blix Arkitektkontor AS
Nygata 24

N-7014 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Frode Granbakken	02/13777/ oppgis ved alle henv.		11.03.2005

FROSTAVEIEN 1, FERDIGATTEST FOR BYGNINGSMESSIGE TILTAK I FORBINDELSE MED BRANNTEKNISK OPPGRADERING

Byggested:	**Frostaveien 1**	Gnr.: **411**	Bnr.: **70**
Ansvarlig søker:	**Blix Arkitektkontor AS**		
Tiltakshaver:	**B/L Frostaveien 1**		
Arbeidets art:	**§93. Arbeid som krever byggetillatelse**		
Tiltakets art:	**Boligbygning**		

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt plan- og bygningsenheten 09.03.2005.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

På bakgrunn av dette finner plan- og bygningsenheten å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. DB 0964/02, DB 2444/02, DB 0210/03 og DB 0449/03.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
konst. bygningssjef

Frode Granbakken
saksbehandler

Kopi: B/L Frostaveien 1, Frostaveien 1, 7043 Trondheim
Trondheim brann- og redningstjeneste

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Plan- og bygningsenheten 7004 TRONDHEIM
Besoksadresse: Holtermanns veg 1
Telefon: +47 72547150
Telefaks: +47 72546705
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464
E-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning

030349/05

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7004 TRONDHEIM
TLF. (07) 54 63 75 - 54 63 81

ml

Sak nr.:
B 0023/91

Sak nr.:
B 0023/91

MØTEBOK FOR BYGNINGSRÅDSSAK

Møtedato:	Referansenr.:	Saksbehandler:
12.02.91	T/03087/90	Kåre J. Rypdal

G.nr. 00411 Br.nr. 0070 Byggested: FROSTAVEIEN 1

SAKEN GJELDER:
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR REHABILITERING/OMINNREDNING TIL BOLIGBYGG.
BYGGHERRE: Stokke Arne
ANMELDER : d.s.

Vedtaket kan påklages i medhold av § 15 i plan- og bygningsloven og § 27 i forvaltningsloven - se vedlagte orientering.

Søknaden er mottatt 09.07.90.

Supplerende tegninger er mottatt 12.07.90.
Situasjonskart var mottatt 25.04.90.

Søknaden gjelder rehabilitering og ominnredning av eldre industribygning (tidligere Intra Fabrikker) fra kontor/industri/lagervirksomhet til boligbygg med formål ungdomsboliger.

Utførende arkitekt er Myco A/S, Siv.ark. Snorre Myrseth.

TIDLIGERE BEHANDLING:

Bygningsrådet behandlet i møte 08.05.90, sak B 82/90, en beslektet søknad fra samme byggherre om bruksendring, rehabilitering og innredning av bygningskomplekset til studenthybler.
Bygningsrådet godkjente søknaden om bruksendring for Byggeområde E fra kontor- og lager/industribebyggelse til boligformål, ved at det i medhold av plan-og bygningslovens § 7 ble dispensert fra gjeldende reguleringsplan R 335, egengodkjent av Bystyret 29.03.1990.
Videre godkjente rådet i prinsippet at bygningen kan innredes til studenthybler, men det ble krevd innpasset en andel familieleiligheter i prosjektet.

Bygningsrådets vedtak ble påklaget. Ved klagebehandling i møte 15.05.90, sak B 86/90, ble vedtaket om en andel familieleiligheter opprettholdt.
Byggherren besluttet etter dette å trekke prosjektet fra videre behandling.

Med utgangspunkt i det foreliggende reviderte prosjekt utarbeidet siv. ark. Snorre Myrseth p.v.a. byggherren et privat forslag til bebyggelsesplan for eiendommen.
Forslaget ble behandlet av Bygningsrådet i møte 06.11.90, sak R 168/90. Bygningsrådet vedtok enstemmig mindre vesentlig endring av

reguleringsplan R 335 og godkjente forslaget til bebyggelsesplan med bestemmelser for eiendommen.

Etter at vedtaket hadde ligget ute til offentlig ettersyn, ble saken på nytt behandlet i Bygningsrådets møte 18.12.90, sak R 199/90. Bebyggelsesplanen med tilhørende bestemmelser for eiendommen Frostaveien 1 ble enstemmig vedtatt.

NY SØKNAD:

Søknad om byggetillatelse for de nye planer behandles på grunnlag av Bygningsrådets vedtak i sak R 168/90 og R 199/90.

Vedlagte saksdokumenter:

Saksvedlegg 1: Brannvesenets uttalelse av 16.11.90.
Saksvedlegg 2: Byantikvarens uttalelse av 17.04.90.
Saksvedlegg 3: Tinglyst parkeringsavtale.

Orienteringsvedlegg 1 : Reguleringsplan R 335
Orienteringsvedlegg 2 : Situasjonsplan
Orienteringsvedlegg 3 : Bygningsrådssak R 168/90
Orienteringsvedlegg 4 : Bygningsrådssak R 199/90
Orienteringsvedlegg 5 : Vedtatt bebyggelsesplan.
Orienteringsvedlegg 6 : Bestemmelser til bebyggelsesplanen.
Orienteringsvedlegg 7 : Leilighetsoversikt
Orienteringsvedlegg 8-10: Eksisterende etasjesplaner.
Orienteringsvedlegg 11 : Plan for gårdsrommet
Orienteringsvedlegg 12-17: Nye etasjeplaner
Orienteringsvedlegg 18 : Snitt
Orienteringsvedlegg 19-21: Fasader
Orienteringsvedlegg 22 : Fotos.

BESKRIVELSE AV PROSJEKTET:

Fra arkitektens beskrivelse til byggemelding siteres:

> GENERELT.
> Frostaveien 1 er tidligere produksjonslokaler for Trondheim Canning og deretter Intra Fabrikker. Bygningen er i plass-støpt betong med utvendig forblending i tegl. Bygningen har full kjeller, 1. og 2. etasje, mens 3. etasje er tilbaketrukket, og loftet ligger under skråtak.
>
> Eksisterende kontoravdeling på ca. 500 m2 i 2. etasje søkes revet. Det samme gjelder industripipe i bakgård, som er i dårlig forfatning, spesielt i de øverste 2 meter. Fyrhus på gårdsplass søkes også fjernet.
>
> På fasade mot nord søkes endel hovedvinduer med høy brystning i 1. etasje ført ned til ens brystningshøyde over det hele. Det samme gjelder fasade mot syd, hvor det også søkes tatt ut nye vinduer i 1. og 2. etasje mot øst på fasaden. På fasade mot vest søkes det etablert ny hovedinngang. Denne blir gjennomgående ut til indre gårdsrom. I 3. etasje søkes etablert nye kobbhus til erstatning for nåværende høytsittende vindu i overgang mellom nedre og øvre takflate. Vinduer i

6.000 177 T.K. 90.

teglvegg skiftes til koblede vinduer med utvendig sprosseinndeling som dagens.

Innvendig søkes det ved eksisterende heis, som ønskes rehabilitert til boligstandard, å legge inn ny hovedtrapp fra 1. etasje og opp til loft.

INNREDNING AV PLATEHALL.
Som tillegg i forhold til tidligere søknad om innredning til hybelformål, søkes denne gang også den del av eksisterende platehall mot Gamle Kongevei som blir igjen etter at 12 meter av denne er revet mot Frostaveien 1, innredet til garasje i 1. etasje og til boligformål i 2. etasje. Det vil da bli støpt nytt dekke mellom 1. og 2. etasje inne i hallen, og påsatt nye vinduer og platekledning utvendig.

Mot gårdsplass søkes oppsatt ny trapp mellom 1. og 2. etasje.

BRANNKRAV.
Prosjektet er tidligere gjennomgått med Trondheim Brannvesen. De endringer som er gjort siden forrige søknad, er plassering av fellesrom i 4. etasje og innredning av platehall.

PLANLØSNING MED UNGDOMSBOLIGER
Prosjekt og planløsningen er prinsipielt gjennomgått med Husbanken, som mener at byggets karakter og plassering gjør det egnet for gjennomgangsboliger for ungdom. I den nye planløsningen er vist tilsammen 80 leiligheter fordelt på 65 stk. 2-roms, 13 stk. 3-roms og 2 stk. 4-roms. Det er i overensstemmelse med Husbankens uttalelser laget relativt små 2-roms leiligheter, hvor arealforskjellen opp til 50 m2 netto boligflate er kompensert med fellesarealer ulike steder i bygget.

RULLESTOLTILGJENGELIGHET
De 3 boligetasjene har tilgjengelighet for besøkende i rullestol og innlagt handikap-wc i hver etasje. Alle leilighetene har døråpninger som gjør at de kan ta inn en rullestolbruker. Da leilighetene ikke er ment å betjene vanskeligstilte, men å være botidsbegrensede leiligheter for ungdom i etableringsfasen, er det ikke Husbank-krav om livsløps-standard i noen av leilighetene.

PARKERING
Gjeldende kontraktsforhold mellom eier av Frostaveien 1 og 3 sier at eiendomsgrensen går i husvegg på bygning kalt "Brødfabrikken". Juridisk sett og rent praktisk i dagens situasjon kan eier av Frostaveien 1 parkere langs hele denne husveggen. Totalt vil en slik parkeringsrekke gi 18 plasser dersom man forutsetter at trafo flyttes.

Tar man så hensyn til at reguleringsplan skal gi adkomst til Frostaveien 3, reduseres tallet til 16. I henhold til vedlagt parkeringsplan vil dette i dagens situasjon gi eier av Frostaveien 1 en parkeringskapasitet på bakken på egen grunn på tilsammen 44 plasser. Medregnet 46 plasser i kjeller vil det gi en total parkeringskapasitet på 90 plasser.

6.000 177 T.K. 90

Dersom 10 plasser på ytre gårdsplass trekkes ut og gjøres til oppholdsformål, vil dette gi en kapasitet på 80 plasser og parkeringsdekning på 1,0 pr. leilighet. Det søkes således om en generell dispensasjon på 1,0 p.plass pr. leilighet. Hovedbegrunnelsen for denne søknaden om dispensasjon er den klare parallell i ungdomsboligfunksjonen sett mot studentboligsituasjonen som det i forrige søknad ble gitt dispensasjon for. I begge tilfellene er det ungdom i etableringsfase i gjennomgangsboliger med begrenset botid på 3-5 år.

Det synes klart at eier av Frostaveien 3 av geotekniske grunner ved gjennomføring av nybygg på tomten vil måtte bygge full parkeringskjeller. Dette medfører at større del av regulert kjøre-og parkeringsområde mellom Frostaveien 1 og 3 må benyttes til nedkjøringsrampe. Ut fra forutgående betraktning rundt eierforhold til grunnen vil da eier av Frostaveien 1 umiddelbart miste ca. 20 parkeringsplasser og adkomst til eventuelt 10 plasser på ytre gårdsplass også bli vanskeliggjort.

Det er derfor fra eier av Frostaveien 1 nå gjort henvendelse til eier av Frostaveien 3 om disposisjonsrett på opptil 30 p.plasser i ny parkeringskjeller under Frostaveien 3 mot avstedelse av 6x65 meter tomtegrunn, slik at justert eiendomsgrense blir i overensstemmelse med grensedragningen på reguleringsplan.

NY KJELLERRAMPE
Utvendig nedkjøring til kjeller i Frostaveien 1 har tydeligvis eksistert tidligere, da port i kjeller er blendet igjen og terrenget tydelig er fylt opp her og har sunket ned i forhold til gårdsplassen rundt. Viste nye rampe vil således være enkel å etablere, og må ta opp en nivåforskjell på drøyt en meter.

UTEPLASSER
Taket på eksisterende tilbygg i nordøst har etablert en takterrasse på omlag 90 m2. Denne blir felles for alle leiligheter. På indre gårdsrom, som er 10x30 meter, vil det bli opparbeidet felles oppholds-og leikeplass. Dersom 10 parkeringsplasser i ytre gårdsrom ikke kreves for parkeringsdekning, vil også dette areal kunne opparbeides samtidig. Mot Tautra gate vil en sone langs husveggen på tilsammen 3x20 meter på samme måte kunne opparbeides til oppholdsformål.

ANTIKVARISKE FORHOLD
I den nye søknaden er det ikke gjort prinsipielle endringer i fasadeløsninger på eksisterende teglbygning i forhold til det som tidligere har vært forelagt Byantikvaren.

INNVENDIGE ARBEIDER
Boligene planlegges med vanlig 30-års standard med isolering mot yttervegg min. 75 mm, isolering av gulv i 1. etasje min. 100 mm tung steinull under grov grus for trekking av avløp, og mot loft min. 180 mm i himling. Alle dører inn i leiligheter fra korridor får dB 35-klasse, og vegger mellom boligene og

6.000 177 T K 90

mot fellesareal får lydisolasjon i henhold til byggeforskriftene.

Alle boligene får våtrom med dusj, wc og tilkobling for vaskemaskiner. På kjøkken blir det forberedt for tilkobling av oppvaskmaskin. Det vil bli lagt opp til mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator og bad fra hver bolig. Oppvarmingen beregnes fullt elektrisk, og varmtvann blir individuelt for hver leilighet.

Alle overflater kles med gips/Arborex. Vegger på bad får vinylbelegg; ellers males alle andre vegger og himlinger. Gulv i boligene får vinylbelegg.

PROSJEKTETS ORGANISERING:
Prosjektet planlegges organisert som borettslag.

STATUS:
Anlegget er i hovedsak fraflyttet, og det har vist seg vanskelig å leie ut arealene til de formål bygningen er oppført for.

Bygningen er i teknisk god standard, og det er ikke synlige spor av setninger eller vesentlige byggskader. Dette må betegnes som eksepsjonelt, tatt i betraktning de meget problematiske grunnforhold i området med kvikkleire til stor dybde.

NYE PLANER:
Planene viser følgende innredning for tilsammen 80 leiligheter:

Underetasje	: Parkeringskjeller med 46 biloppstillingsplasser, rom for sportsaktiviteter og- utstyr, fellesrom med dusj/badstu.
Bakkeplan	: Fellesrom for trim/solarium.
1. etasje	: Inngangsparti, 22 stk. 2-roms og 4 stk. 3-roms leiligheter. Parkering i hall for 11 biler.
2. etasje	: 25 stk. 2-roms, 5 stk. 3-roms og 1 stk. 4-roms leiligheter.
3. etasje	: 18 stk. 2-roms, 4 stk. 3-roms og 1 stk. 4-roms leilighter.
4. etg. (loft):	Boder for leilighetene, fellesrom/forsamlingssal 112 m2, hobby/biljardrom, TV-stue, teknisk rom.

UTVENDIGE BYGNINGSMESSIGE FORHOLD:

Utvendig berøres bygningen i liten grad av ombyggingen, bortsett fra en opprustning av inngangsparti samt innføring av noen flere vinduer i tidligere tette veggpartier. Nye kobbhus etableres over murgesims i 3. etasje.
Dessuten vil det ved riving av gammelt fyrhus og industripipe i bakgård bli foretatt en positiv opprydding i forhold til den arkitektonisk sett verdifulle bygningen. Mindre skader i fasader vil bli reparert.

6.000 177 T K. 90

De antikvariske restriksjoner som påhviler bygningen tilsier at det ikke kan gjøres vesentlige inngrep i gatefasader gjennom f.eks. innføring av balkonger, inngangsdører etc.

UTEOPPHOLD:

Gårdsrommet mellom bygningens fløyer skal opparbeides til leke-og oppholdsareal med beplantinger, benker, sandkasse m.v. Parkering for sykler og hus for søppelcontainer er innpasset i planen. - Orienteringsvedlegg 11.

Planene viser opparbeidelse av en takterrasse på ca. 80 m2 på fløy mot Frostaveien.
Ved Bygningsrådets behandling av sak R 186/90 ble forslag vedlagt saken om at også antydet takterrasse på ca. 250 m2 på stålbygget mot Gamle Kongevei bør utbygges samtidig med boligene.
I bestemmelsene til bebyggelsesplanen, vedtatt av Bygningsrådet i sak R 199/90, er det som pkt. 1.6 tatt inn bestemmelse om at begge takterrassene skal utbygges samtidig med boligene i prosjektet. - Reviderte tegninger som viser adgang til og opparbeidelse av takterrassen på tak av stålbygget, må forelegges Byggesakskontoret for godkjenning.

PARKERING:

Med opparbeidelse av 46 parkeringsplasser i garasjeanlegg i kjeller samt 11 parkeringsplasser i gjenstående del av stålhallen får boliganlegget tilsammen 57 innendørs parkeringsplasser. I tillegg er vist opparbeidet 14 parkeringsplasser i det fri inntil nabogrense mot Frostaveien 3, der Bygningsrådet i møte 03.07.90, sak B 103/90, prinsippgodkjente et større boligprosjekt for Karl-Ove Bjørnstad A/S. Prosjektet er planlagt å inneholde 76 leiligheter, barnehage, eldresenter, legesenter, kafe, forretning o.a.
Denne endringen for bakkeparkering er i samsvar med tinglyst avtale mellom eierne av Frostaveien 1 og 3, datert 08.10.90.
Avtalen regulerer også endret parkeringsordning etter utbygging av nedkjøringsrampe til planlagt parkeringsanlegg i kjeller på Frostaveien 3, ved at parkeringsplasser for nr. 1 kan skaffes til veie i kjellergarasje på nr. 3 eller i planlagt parkeringshus på naboeiendommen Innherredsveien 59C. (Kfr. saksvedlegg 3).

Plankontoret har i saksprémissene for behandling av bebyggelsesplanen for Frostaveien 1 beregnet at omsøkt leilighetsantall/sammensetning utløser krav på tilsammen 67 parkeringsplasser. (Kfr. orienteringsvedlegg 3).

Med de foreliggende planer for parkering: 57+ 14 = 71 plasser, anses parkeringskravet oppfylt.

HØRINGER:

Brannvesenet har hatt de nye planene til uttalelse, og anbefaler dem godkjent på nærmere angitte vilkår i uttalelse til Byggesakskontoret av 16.11.90,- kfr. saksvedlegg 1.

Byantikvarens uttalelse av 17.04.90 har gyldighet også for det nye prosjektet, - kfr. saksvedlegg 2.

6.000 177 T K. 90.

Planene har vært drøftet mellom arkitekten og Bolig-og byfornyelsesseksjonen ved Plankontoret samt med Husnemda, og den foreliggende leilighetsfordeling er fremkommet etter disse drøftinger

MERKNADER FRA NABOER:

Til utsendt nabovarsel innkom en merknad fra beboere på 6 tilstøtende eiendommer til Stadsingeniør Dahls gate og Gamle Kongevei ved brev av 12.07.90. Det protesteres mot at innkjøring til Frostaveien 1 skjer fra Gamle Kongevei. Under henvisning til trafikksikkerhet i Gamle Kongevei (ferdsel til skole og lekeplass) samt økning av støy og eksos, foreslås at garasjeanlegget bør ha inn-og utkjøring tilknyttet Frostaveien, som er både bredere og mer oversiktlig.

Merknadene er kommentert av Plankontoret i sakspremissene for sak R 199/90, der det heter:

> Utbyggingsplanen for eiendommen viser atkomst til parkeringsrampe fra Frostaveien. For dette prosjekt vil derfor bemerkningen fra beboerne langs Gamle Kongevei gjelde de 11 parkeringsplassene på bakkeplan. Atkomst herfra er nødvendig for å unngå trafikk i gårdsrommet i boligprosjektet, slik at dette forbeholdes lek og opphold for beboerne.
>
> Behovet for trafikk-og miljøtiltak i Tautra gate og Gamle Kongevei er en selvfølgelig konsekvens av den omfattende boligbyggingen som planlegges i Frostaveien 1 og 3, og likeledes ved eventuell utbygging av det innregulerte garasjeanlegg.

Videre påpeker Plankontoret at slike tiltak krever grundig planlegging og drøftelser. En opparbeidelsesplan for gatetun el. lign. vil bli utarbeidet i samarbeid med Avd. KKF og Plankontoret v/Bolig-og byfornyelsesseksjonen.

Byggesakskontoret vil påpeke at nedkjøringsramper for garasjeanlegg på Frostaveien 1 og 3 er planlagt tilpasset hverandre, og er orientert for inn-og utkjøring tilknyttet Frostaveien.

GEOTEKNISKE FORHOLD:

Byggesakskontoret vil påpeke de meget problematiske grunnforholdene i området. Ved planlegging av nedkjøringsrampe til garasjekjeller må det derfor foretas geoteknisk vurdering av konsulent i geoteknikk. Rapport skal sendes Byggesakskontoret.

BYGGESAKSKONTORETS VURDERING AV PROSJEKTET:

Leilighetsplanene synes å være rasjonelle, særlig tatt i betraktning de fysiske bundne rammer p.g.a. konstruksjonsmoduler, søyler, vindusplasseringer etc. Særlig positivt anses at det er avsatt bodplass i leilighetsarealene.

Areal for uteopphold på eiendommen er knappe for såvidt stort antall boliger, men de synes å være planlagt for god utnyttelse. Dessuten vil nærheten til Buranbanen (m/akebakke) og Lademoparken gi diverse rekreasjonstilbud i nærmiljøet.

6.000 177 T.K. 90

Riving av del av stålhall er i samsvar med forutsetninger for gjennomføring av reguleringsplan R 335.

Bevaring av eksisterende teglbebyggelse er i samsvar med bestemmelsene til reguleringsplanen og bebyggelsesplanen for eiendommen.

Byggesakskontoret anser det positivt at de ressurser som ligger i anlegget kan benyttes til angjeldende formål, som vil gi et verdifullt tilskott til bydelen både med hensyn til det sosiale liv og næringsgrunnlaget for etablerte og nye virksomheter i området.

FORSLAG TIL

VEDTAK:
Bygningsrådet godkjenner de foreliggende planer pr. 29.01.91 for rehabilitering og ominnredning av eldre industribygning på Frostaveien 1 til boligbygg med formål ungdomsboliger.

Det vises til Bygningsrådets vedtak i møte 08.05.90, sak B 82/90, der bruksendring fra kontor/industri/lagervirksomhet til boligformål ble prinsippgodkjent.

Videre vises til Bygningsrådets godkjenning av bebyggelsesplan med tilhørende bestemmelser for eiendommen Frostaveien 1, vedtatt i møte 18.12.90, sak R 199/90, jfr. vedtak i møte 06.11.90, sak R 168/90.

Forøvrig vises til reguleringsplanen for området, R 335, egengodkjent av Bystyret pr. 29.03.90.

Det vises til tinglyst parkeringsavtale mellom eiere av Frostaveien 1 og Frostaveien 3, datert 08.10.90.

Videre vises til Byantikvarens anbefaling i uttalelse av 17.04.90.

Riving av fyrhus og industripipe godkjennes på vanlige vilkår for rivingstillatelse.

Det vises til uttalelsene på situasjonskartet om bl.a. tilknytning til offentlige ledninger og anmeldelse av rørleggerarbeider.

FØR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN BLIR GITT SKAL FØLGENDE VILKÅR VÆRE OPPFYLT:

A1 - Gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer skal være betalt.

A2 - Reviderte planer som viser etablering av takterrasse på tak over stålhall, skal være innsendt til Byggesakskontoret for godkjenning.
- Det vises til pkt. 1.6 i bestemmelsene til bebyggelsesplan for eiendommen.

A3 - Reviderte planer skal også vise Brannvesenets krav innarbeidet.
- Kfr. Brannsjefkontorets uttalelse av 16.11.91.

6.000 177 T.K. 90.

A4 - Det må inngås avtale med Trondheim kommune, Teknisk avdeling v/Administrasjonskontoret eller Parkeringsseksjonen vedrørende samtidig opparbeidelse av gårdsrom. - Kfr. reguleringsbestemmelsenes § 2.4.1.

A5 - Likeledes må det inngås en avtale vedrørende refusjon e.a. for opparbeidelse av gatetun og gang-/sykkelveg i de tilliggende gater. - Kfr. reguleringsbestemmelsenes §§ 3.1 og 3.2.

A6 - Endelig posisjon for eiendomsgrense mellom eiendommene Frostaveien 1 og 3 skal være fastlagt gjennom reguleringsmyndighetenes vedtak/avholdt kartforretning.

A6 - Avløpsforhold skal være avklart med Plankontoret.

A7 - Mulige krav om fettutskiller skal være avklart med kommunalteknisk seksjon/VA-inspeksjonen.

A8 - Det skal foreligge opplysninger om hvilken autorisert rørlegger som skal legge stikk- og vannledninger.

A9 - Geoteknisk vurdering skal foreligge vedr. gravestabilitet og fundamentering for kjørerampe til garasjeanlegg. Rapport skal være godkjent av Plankontorets geotekniske seksjon.

NÅR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN FORELIGGER, SKAL FØLGENDE ORDNES FØR ARBEIDET SETTES IGANG:

B1 - Det skal innhentes ansvarsrett for de ulike fag ved Byggesakskontoret.

B2 - Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsettelse.

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

Arbeidet må tilpasses gjeldende byggeforskrifter og utføres i samsvar med "Branntekniske regler for ombygging og rehabilitering av eldre murbygg og trebygg i Trondheim kommune."

Erfaringsmessig gjøres spesielt oppmerksom på følgende:

C1 - Samtlige oppholdsrom må få rømningsveier i samsvar med byggeforskriftenes krav. Kfr. kap. 31:3.

C2 - Bygningsdeler som skiller bolig/bruksenheter må tilfredsstille Trondheim kommunes branntekniske regelverk for rehabilitering og ombygging, og byggeforskriftenes krav til lydisolasjon må tilfredsstilles.

C3 - Røykvarslere av godkjent type må monteres i samsvar med forskriftenes krav. Kfr. kap. 31:4.

C4 - Bygningen må forsynes med brannslokningsutstyr som kan brukes i alle rom. Kfr. kap. 31:4.

C5 - Bygningsdeler som skiller garasje fra resten av bygningen må være gasstette. Kfr. kap. 34:43.

C6 - Adkomstforhold og innvendige kommunikasjonsveger må være tilrettelagt for orienterings- og bevegelseshemmede i samsvar med byggeforskriftenes krav i kap. 23:2 og 41:4,, samt 43:2.

C7 - Balkong, terrasse o.l. skal ha rekkverk eller annen anordning som hindrer at personer faller ut. Hinderet skal ha en slik høyde og utforming av personer ikke utsettes for fare, og slik at barn ikke kan skade seg eller lett kan klatre over. Kfr. kap. 43:31.

C8 - samtlige våte rom må ventileres forskriftsmessig. Kfr.

6.000 177 T.K. 90

kap.47.

C9 - Garasjen må ventileres forskriftsmessig. Kfr. kap. 47.

C10 Forutsetninger og vilkår i Brannsjefkontorets uttalelse, som følger som saksvedlegg 1, må tas til følge.

C11 Innredning av våtrom og garderobe i tilknytning til trimrom må forelegges Helsekontoret, og eventuelle pålegg derfra tas til følge.

C12 Statiske beregninger og konstruksjonstegninger for hovedbærekonstruksjoner skal innsendes i to eksemplarer. Dette gjelder konstruksjonsdeler som frittbærende takstoler, limtrebjelker med tilhørende søyler, stålbjelker,betongplater etc.

C13 Vedr. detaljering og fargesetting vises til vilkår i Byantikvarens uttalelse, som følger som saksvedlegg 2.

C14 Beholdere for renovasjon skal plasseres i samsvar med forskrifter for innsamling av forbruksavfall. Hentestedet skal ligge maksimum 10 m fra kjørbar veg, og eventuelt søppelrom skal ligge i gateplanet.

C15 Betinger tiltaket arbeid på gategrunn/kantstein e.l, skal dette avklares med Seksjon for vegvedlikehold v/Anleggs- og driftskontoret.

C16 Heis skal anmeldes særskilt til Heiskontrollen.

C17 Ventilasjonsanlegg skal anmeldes særskilt.

C18 Synlige deler av tekniske installasjoner i fasade eller over tak skal avklares med byggets arkitekt og forelegges Byggesakskontoret.

RIVINGSARBEIDER:

D1 Før riving kan finne sted skal de berørte tekniske etater være varslet for plugging/stenging av ledninger.

D2 Avfallsmassene skal kjøres til kommunens fyllplass på Heggstadmoen. Kvittering for avleverte masser skal på begjæring kunne fremlegges.

D3 Asbestholdige og andre helsefarlige stoffer/materialer skal handteres i samsvar med Arbeidstilsynets til enhver tid gjeldende forskrifter og merkes i samsvar med disse.

D4 Ansvarshavende for rivingsarbeidene skal innhente særskilt ansvarsrett ved Byggesakskontoret før arbeidet igangsettes med redegjørelse for handtering samt deponering av helsefarlige stoffer/materialer.

ANDRE VILKÅR:

6.000 177 T.K. 90

E1 Før bygningen tas i bruk, skal Byggesakskontoret varsles og brukstillatelse være gitt.

E2 Før brukstillatelse blir gitt, skal parkeringskjeller og utvendige parkeringsplasser være innredet/ferdig opparbeidet for bruk til parkeringsformål

Kopi av vedtaket sendes:

- Plankontoret v/Reguleringsseksjonen
- Plankontoret v/Bolig-og byfornyelsesseksjonen
- Administrasjonskontoret
- Parkeringsseksjonen
- Husnemnda
- Helserådet
- Karl-Ove Bjørnstad A/S som eier av Frostaveien 3.
- Naboer v/Nilsen, Gamle Kongevei 32.

Bygningsrådets behandling i møte 12.02.91:

Torleif Hugdahl foreslo som tillegg til administrasjonens innstilling :

"Bygningsrådet ber om en opparbeidelsesplan for sikring av tilfredsstillende oppholdsarealer ute og trafikksikkerhet i området.

Bygningsrådet ber om en orientering om framdriften i arbeidet i løpet av 1991."

Administrasjonens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Hugdahls tilleggsforslag følger saken.

6.000 177 T.K. 90

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7004 TRONDHEIM
TLF. (07) 54 63 75 - 54 63 81

ml

Sak nr.:
DB 0592/91

Sak nr.:
DB 0592/91

MØTEBOK FOR DELEGASJONSSAKER

Møtedato:	Referansenr.:	Saksbehandler:
16.07.91	T/03087/90	Kåre J. Rypdal

G.NR. 00411 Br.NR. 0070 Byggested: FROSTAVEIEN 1

SAKEN GJELDER:
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR TAKTERRASSER, REV. ETASJEPLAN.

BYGGHERRE: Helmer A/S v/Ivar Koteng
ANMELDER : AS MYCO, siv. ark. MNAL

Fagsjefen for Byggesakskontoret har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 11-1, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak. Kfr. Bystyrets vedtak av 06.12.1984.
Avgjørelsen kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. Klagen sendes Byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

Søknaden er mottatt 04.07.90.

Søknad om byggetillatelse for rehabilitering og ominnredning av eldre industribygning (tidligere Intra Fabrikker) til boligbygg (ungdomsboliger) ble godkjent av Bygningsrådet i møte 12.02.91, sak B 23/91.

Reviderte leilighetsplaner ble godkjent ved Byggesakskontorets brev pr. 06.06.91, og formell byggetillatelse ble gitt s.d.

Den foreliggende søknad gjelder en mindre endring av leilighetsplan for 3. etasje (loft), idet 4 stk. 2-roms leiligheter slås sammen til 3 stk. 2-roms leiligheter, som gir en bedre planløsning.
Dessuten søkes om etablering av 4 stk. takterrasser innfelt i takflate mot gårdsrom. Terrassene blir liggende på rekke, orientert mot sør.

Arkitekten har drøftet spørsmålet om takterrasser med Byantikvaren, som ikke har spesielle merknader til disse, slik de er vist i planen.

Byggesakskontoret vil gjøre oppmerksom på de store betenkeligheter av teknisk art som er forbundet med takterrasser, som lekkasjer, kondens, råte med videre. Det henvises til Byggforsks rapport nr. 104

Arbeidene vil kreve høy fagkunnskap og godt håndverk om fare for byggskader, som kan bli meget omfattende, skal unngås. Bruksverdi i forhold til klima etc. bør også vurderes opp mot byggekostnader og risiko for byggskader.

VEDTAK:

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7004 TRONDHEIM
TLF. (07) 54 63 75 - 54 63 81

SØKNADEN GODKJENNES.

Takterrassene må være innfelt i taket med brystning bak hel takflate og ubrutt gesims.

FØR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN BLIR GITT, SKAL FØLGENDE VILKÅR VÆRE OPPFYLT:

A1 - Gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer skal være betalt.

NÅR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN FORELIGGER, SKAL FØLGENDE ORDNES FØR ARBEIDET SETTES IGANG:

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

Arbeidet må utføres etter gjeldende byggeforskrifter.

B1 Takterrasser må få avløp og tetting i h.h.t. NBI's anvisninger.

B2 For leilighetene gjelder de krav som er stilt i vedtaket i sak B 23/91.

B3 Synlige beslag og treverk rundt takterrasser må males i takfargen.

B4 Takterrasser skal ha brystning som hindrer at personer faller ut.

B5 Hinderet skal ha en slik høyde og utforming at personer ikke utsettes for fare, og slik at barn ikke kan skade seg eller lett kan klatre over.
Kfr. kap. 43:31.

Kopi av dette vedtak sendes til:
- Byantikvaren
- Plankontoret v/Bolig-og byfornyelsesseksjonen
- Husnemnda

6.000 177 T.K. 90.

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7004 TRONDHEIM
TLF. (07) 54 63 75 - 54 63 81

Sak nr.:
DB 0132/92

af
Sak nr.:
DB 0132/92

MØTEBOK FOR DELEGASJONSSAKER

Referansenr.:
T/03087/90

Saksbehandler:
Kåre J. Rypdal

G.Nr. 00411 Br.Nr. 0070 Byggested: FROSTAVEIEN 1

SAKEN GJELDER:
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR ENDRING AV ETASJEPLAN (BOSENTER)
BYGGHERRE: Stokke Arne Shipping
ANMELDER : AS MYCO, siv. ark. MNAL Snorre Myrseth

Fagsjefen for Byggesakskontoret har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 11-1 nr. 2 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement § 8, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak

Avgjørelsen kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. Klagen sendes Byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

Søknaden er mottatt 20.11.91.

Endelig innredningsplan er mottatt 23.01.92.

Brannvesenets uttalelse er mottatt 30.01.92.

Planer for rehabilitering/ominnredning av industribygningen til boligbygg ble godkjent av Bygningsrådet i møte 12.02.91, sak B 23/91.

Søknad om etablering av takterrasser samt endring av del av 3. etasjeplan (loft) ble godkjent ved fagsjefen for Byggesakskontorets delegasjonsvedtak pr. 16.07.91 i sak DB 592/91.
Ved denne endringen ble leilighetsantallet redusert med 1 enhet.

Det søkes nå om planendring av del av 1. etasje mot Gamle Kongevei for innredning av bosenter for aldersdemente for Trondheim kommune v/Bygge- og eiendomskontoret, som skal kjøpe en seksjon for dette formål.

Ny plan vil inneholde 10 boenheter samlet rundt et felles kjøkken og to stuer. Dessuten innredes en enhet med kontor, oppholdsrom/kjøkken og bad for personale (1 stk. kontinerlig døgnvakt).

Planene viser toalett/bad tilrettelagt for rullestolbrukere, forutsatt at rullestol kan kjøres inn på golv i dusj.

Etasjearealet som innredes til 10 boenheter var opprinnelig planlagt for 9 leiligheter, senere endret til 8 leiligheter.

Planene er forelagt Brannvesenet av arkitekten med skriftlig redegjørelse for materialbruk og brannvarslingsanlegg.

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1. 7004 TRONDHEIM
TLF. (07) 54 63 75 - 54 63 81

I uttalelse til Byggesakskontoret av 28.01.92 anbefaler Trondheim brannsjefkontor planene godkjent på nærmere angitte vilkår, - kfr. saksvedlegg.

Seksjonen skal ha balansert luftventilasjon med eget, avgrenset ventilasjonsanlegg.

Etasjeplanen viser etablering av en delvis inntrukket balkong i yttervegg mot Gamle Kongevei, tilknyttet felles kjøkken og stuer. Byggesakskontoret kan først ta stilling til balkongen når det foreligger et fasadeoppriss som viser denne og saken er drøftet med Byantikvaren, som har satt strenge vilkår for behandlig av fasader mot omgivelsene.

Byggesakskontoret betrakter ikke økning av antall boliger med 1-2 enheter i forhold til tidligere godkjenning å ha innvirkning på den tidligere vedtatte parkeringsordning for eiendommen, i og med at det her dreier seg om klientell som ikke kan disponere bil.

VEDTAK:

Søknad om omdisponering av del av 1. etasje til et bosenter for aldersdemente godkjennes i prinsippet.
Den viste balkong vil Byggesakskontoret vurdere nærmere i samråd med Byantikvaren, og balkongen omfattes derfor ikke av denne godkjenningen.

FØR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN BLIR GITT, SKAL FØLGENDE VILKÅR VÆRE OPPFYLT:

A1 - Gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer skal være betalt.

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

Arbeidet må tilpasses gjeldende byggeforskrifter og utføres i samsvar med "Brannteknisk regler for ombygging og rehabilitering av eldre murbygg og trebygg i Trondheim kommune."
For boligen gjelder de krav som er stilt i vedtaket i sak B 23/91.

B1 - Adkomstforhold og innvendige kommunikasjonsveger samt toaletter o.l. må være tilrettelagt for orienterings- og bevegelseshemmede i samsvar med byggeforskriftenes krav i kap. 23:2 og 41:4, :5, :7 og :8, samt 43:2.

B2 Forutsetninger og vilkår i Brannsjefkontorets uttalelse må tas til følge.
Brannsjefkontorets uttalelse følger som saksvedlegg.

B3 Ventilasjonsanlegg skal anmeldes særskilt.

6.000 177 T.K.

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7004 TRONDHEIM
TLF. (07) 54 63 75 - 54 63 81

ANDRE VILKÅR:

C1 Før arealene tas i bruk, skal Byggesakskontoret varsles og brukstillatelse være gitt.

Forøvrig vises til vedtak i sak B 23/91.

Kopi av dette vedtak sendes til:
- Byantikvaren.

BYGGESAKSKONTORET 11.02.92.

Stie von Krogh
fagsjef

Kåre J. Rypdal
saksbehandler

Det bevitnes at utskriften av møteboka er riktig.
Byggesakskontoret

6.000 177 T.K. 90

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

Sak nr.:
DB 0522/92

Sak nr.:
DB 0522/92

MØTEBOK FOR DELEGASJONSSAKER

Referansenr.:
T/00974/90

Saksbehandler:
Halldor S. Amundsen

G.Nr. 00411 Br.Nr. 0070 Byggested: FROSTAVEIEN 1

SAKEN GJELDER:
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR BRUKSENDRING/OMINNREDNING TIL LEILIGHETER
BYGGHERRE: Stokke Arne
ANMELDER : d.s.

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 11-1 nr. 2 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement § 8, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak

Avgjørelsen kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. Klagen sendes Byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

Søknaden er mottatt 05.03.90.

Saken gjelder søknad om endret planløsning for 1. etasje i platehallen (bygg A).

Denne saken føyer seg til rekken av saker som er behandlet i forbindelse med rehabilitering/innredning av dette industribygget til boligformål, der hovedtrekkene ble godkjent av Bygningsrådet den 12.02.91 som sak B 23/91, og der det den 11.02.92 ble godkjent planendringer for del av 1. etasje for innredning av bosenter for aldersdemente.

Den foreliggende saken gjelder søknad om endret planløsning for 1. etasje i bygg A. Denne har til nå i planene i sin helhet vært disponert til garasje for 11 biler, men ønskes endret slik at en del av arealet innredes til 3 stk. to-roms leiligheter, mens den resterende delen blir garasje for fem biler.

I følgeskriv til søknaden redegjør arkitekten for endringens konsekvenser for parkeringsdekningen og dokumenterer at vedtektsbestemte krav til parkeringsplasser fortsatt er dekket i prosjektet.

Saken har vært forelagt Plankontoret/Byggesakskontorets planbehandlingsgruppe, som i et notat går i mot endringsforslaget med den begrunnelse at:

> "Eiendommen allerede er sterkt utnyttet, og utearealet svært knapt."

og de sier videre at :

Byggesakskontoret
Holtermanns veg 1
7004 TRONDHEIM
Tlf.: 07-546375/546381
Telefax: 07-546705

6.000 177 T.K. 90.

"Dersom parkeringsbehovet nå reduseres bør det ekstra areal utnyttes som tilskudd til gårdsrommet - i form av sykkelstall, utebod med videre."

Byggesakskontoret sier seg enig i uttalelsen forsåvidt gjelder situasjonsbeskrivelsen, men finner ikke å kunne avslå søknaden på det grunnlaget, ettersom en ikke kan se at endringen vil sprenge rammen for Bygningsrådets godkjenning i sak B 23/91 av 12.02.91. Dette vedtaket godkjente 80 leiligheter, mens det totale antallet etter det foreliggende forslaget blir 78.

Når det gjelder parkeringsdekningen, gjenstår det i de nye planene 65 plasser, hvilket skal svare til kravene i henhold til vedtektene som hele tiden har ligget til grunn for parkeringsberegningen for prosjektet.

Når det gjelder spørsmålet om sykkeloppbevaring, er det vist plass for dette såvel på bakkeplan som i sportsboder i kjeller.

Saken har vært forelagt Brannvesenet til uttalelse, og eventuelle pålegg derfra må tas til følge.

VEDTAK:

Søknad om omdisponering av del av 1. etasje i bygg A fra garasje til boligareal for 3 stk. toromsleiligheter godkjennes.

Det vises til kommunens generelle forutsetninger om tilknytning til offentlige ledninger og anmeldelse av rørleggerarbeider.

FØR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN BLIR GITT, SKAL FØLGENDE VILKÅR VÆRE OPPFYLT:

A1 - Gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer skal være betalt.

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

Arbeidet må tilpasses gjeldende byggeforskrifter og utføres i samsvar med "Branntekniske regler for ombygging og rehabilitering av eldre murbygg og trebygg i Trondheim kommune."

B1 - Samtlige oppholdsrom må få rømningsveger i samsvar med byggeforskriftenes krav. Kfr. kap. 31:3.
B2 - Bygningsdeler som skiller bolig/bruksenheter må tilfredsstille Trondheim kommunes branntekniske regelverk for rehabilitering og ombygging.
B3 - Bygningsdeler som skiller bolig/bruksenheter må tilfredsstille byggeforskriftenes krav til lydisolasjon.
B4 - Røykvarslere av godkjent type må monteres i samsvar med forskriftenes krav. Kfr. kap. 31:4.
B5 - Boligen(e) må forsynes med brannslokkingsutstyr som kan brukes i alle rom. Kfr. kap. 31:4.

6.000 177 T.K. 90.

- Bygningsdeler som skiller garasje fra resten av bygningen, må være gasstette. Kfr. kap. 31:43.

B7 - Garasjen må ventileres forskriftsmessig. Kfr. kap. 47.

B8 Saken sendes Brannvesenet til uttalelse, og eventuelle pålegg derfra må tas til følge.

B9 Statiske beregninger og konstruksjonstegninger for hovedbærekonstruksjoner skal innsendes i to eksemplarer.

B10 Ventilasjonsanlegg skal anmeldes særskilt.

ANDRE VILKÅR:

C1 Før arealene tas i bruk, skal Byggesakskontoret varsles og brukstillatelse være gitt.

Forøvrig vises til vedtak i sak B 23/91.

Saken sendes Brannvesenet til orientering.

BYGGESAKSKONTORET 23.06.92

Kåre Rypdal
bygningssjef

for Halldor S. Amundsen
saksbehandler

Det bevitnes at utskriften av møteboka er riktig.
Byggesakskontoret Marit Hansen

6.000 177 T.K. 90.

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
BRANN- OG FEIERVESENET
J.nr. 820/90/AH/km
B.s.ktr. T/03087/90

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
19 NOV. 1990
Reg.nr. 9012987
Ref.nr. T 3087/90

FROSTAVEIEN 1 - ARNE STOKKE - REHABILITERING - EKSP. BYGGESAKSKONTORET 9.11.90.

Tilbakesendes

Frostaveien 1 er tidligere produksjonslokaler for Trondheim Canning og Intra fabrikker.

Bygningen er i plasstøpt betong med utvendig forforblending i tegl, har full kjeller, 1 - 2 etg., mens 3. etasje er tilbaketrukket, og loftet ligger under skråtak.

Eks. kontoravdeling på ca. 500 m^2 i 2 etasjer vil bli revet.

Bygningen vil bli innredet for 80 leiligheter og har et grunnareal på 2038 m^2.

Alle overflater kles med gips/ARborex.

TRONDHEIM
12.02.91 00023
BYGNINGSRÅD

Arealene vil inneholde:

Kjeller: parkering, fellesrom
1. etg.: leiligheter
2. etg.: leiligheter
3. etg.: leiligheter
4. etg.: fellesrom, heismaskinrom
loft: boder.

Etasjene har tilgang til tre trappehus som gir tilfredsstillende rømningsforhold.

Bygget vil tilfredsstille kravene til bygningsbrannklasse II:

Brannvesenet vil anbefale planene på følgende vilkår:

1. Bygningen må seksjoneres i to deler med vegg A-120 og dører A-60s. Veggen må føres opp til taktro på loft og tettes godt.

2. Alle trapperomsdører må utføres B-30s.

3. Trapperom og korridorer uten dagslys må ha ledelys.

4. Trapperommene må utføres med brannventilasjon (luke, vindu).

5. Branncelleinndelingen på loft må utføres med vegger B-60 og dører B-30.

6. Mellom seksjoneringsdør i korridor og trapperommene må det monteres en korridorskilledør B-15s/F-15s.

7. Alle leiligheter må ha forskriftsmessig dekning av røykvarslere og slokningsutstyr.

8. Mot garasje må trapperommene utføres med sluse.

   Garasjen må ha

   - ledelys
   - slokningsutstyr

9. Vent. rom må anmeldes særskilt.

TRONDHEIM BRANNSJEFKONTOR 16.11.1990

Arve Haugan
branningeniør

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
Brann- og feiervesenet
Kongens gt. 2 7011 TRONDHEIM
Sentralbord (07) 54 76 00

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
1992 -01- 30
Reg.nr. 92/3112
Ref.nr. T 3087/90

Byggesakskontoret

Deres ref.: 770/91

Vår ref.: 50/92/E/EN/km

Trondheim, 28. januar 1992

FROSTAVEGEN 1 - ENDRINGER 1. ETG. - EKSP. A/S MYCO AV 23.1.92.

Søknaden gjelder omdisponering av en del av bygningen i 1. etg. (mot Gamle Kongevei) til 10 stk. aldersdemente.

Det installeres brannvarslingsanlegg med varsel til vaktrom.

Etasjen har to uavhengige rømningsveger. Vegger og tak kles med plater i klasse KIA, og etasjen dekkes med to brannslanger.

Brannvesenet anbefaler planene på følgende betingelser:

1. Planene for brannvarslingsanlegg forelegges brannvesenet.

2. Korridor skal utføres med ledelys og utgangsmarkering.

Med hilsen
TRONDHEIM BRANNSJEFKONTOR

Einar Nyberg
overingeniør

Kopi: a/s Myco

TRONDHEIM KOMMUNE
Trondheim brann- og feiervesen
Kongens gt. 2 7011 TRONDHEIM
Sentralbord (07) 54 76 00

22. 06. 92
92/14482
T 974/90

Byggesakskontoret

Deres ref.:	Vår ref.:	Trondheim,
T/00974/90	385/E/EN/km	18. juni 1992

FROSTAVEGEN 1 - ENDRING - EKSP. BYGGESAKSKONTORET 21.5.92.

Søknaden gjelder endring av garasjedel (mot sør-øst) til bolig (hybler), 3 stk, hybler i 1. etg. og 3 stk. i 2. etg.

Bygningen er utført med 150 mm forblendet Leca i yttervegg og med støpt dekke.

Det er utgang via korridor og trapp fra 2. etg. og via vindu.

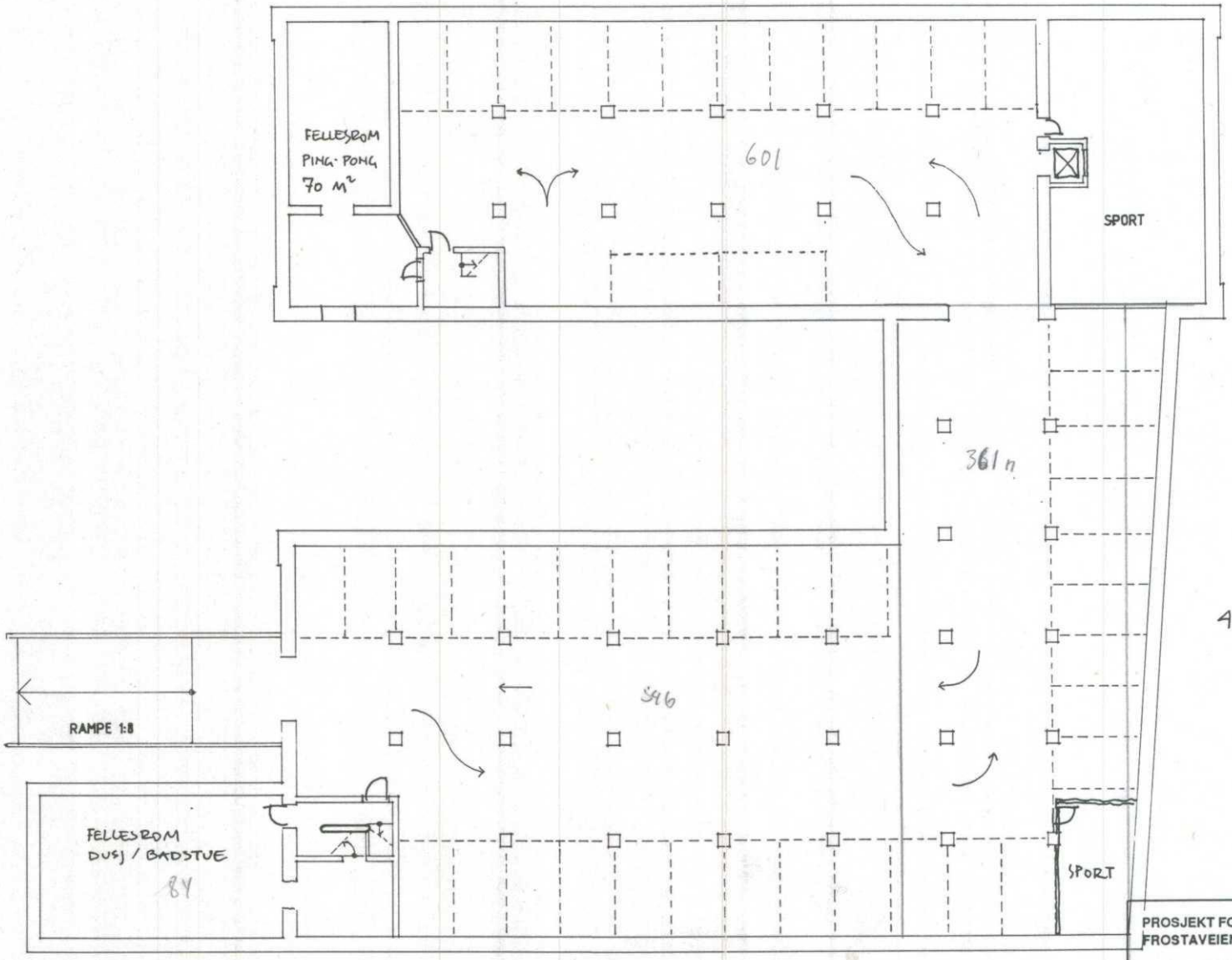
Brannvesenet anbefaler planene på følgende betingelser:

1. Det monteres håndslokningsmateriell i h.h.t. b.f. kap. 31.4.

Med hilsen
TRONDHEIM BRANNSJEFKONTOR

E. Nyberg
Einar Nyberg
overing.

AE:\EN.312



46 P.PLASSER

TRONDHEIM
12.07.91 00023
BYGNINGSRÅD

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
12 JULI 1990
Reg.nr.
Ref.nr.

PROSJEKT FOR UNGDOMSBOLIGER
FROSTAVEIEN 1, REHABILITERING

DATO 06.07.90
A.NR.: 9.2.89

NY PLAN KJELLER M/PARKERING

MÅL 1 : 200

SNORRE MYRSETH ARKITEKTKONTOR A/S
OLAV TRYGGVASONSGT. 34, 7011 TR.HEIM
TLF 07/ 53 45 40 FAX 07/ 51 63 05

TEGN.NR.
/05

B



PROSJEKT FOR UNGDOMSBOLIGER
FROSTAVEIEN 1, REHABILITERING

NY PLAN 1.ETASJE

DATO 06.07.90

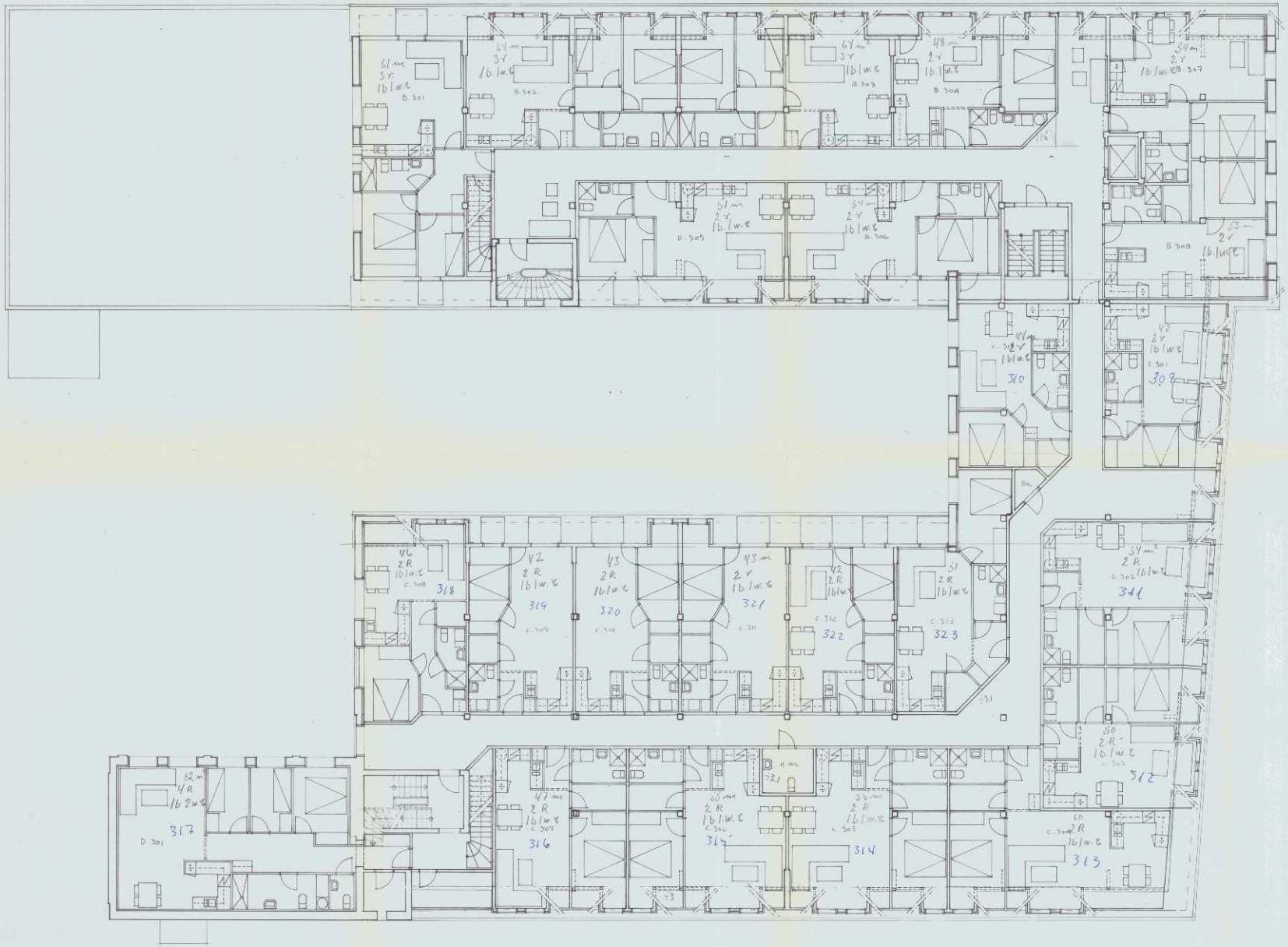
MÅL 1:100

SNORRE MYRSETH ARKITEKTKONTOR A/S
OLAV TRYGGVASONSGT. 34, 7011 TRONDHEIM
TLF 07/ 53 45 40
FAX 07/ 51 63 05

ARKIVNR.

TEGN.NR. /06

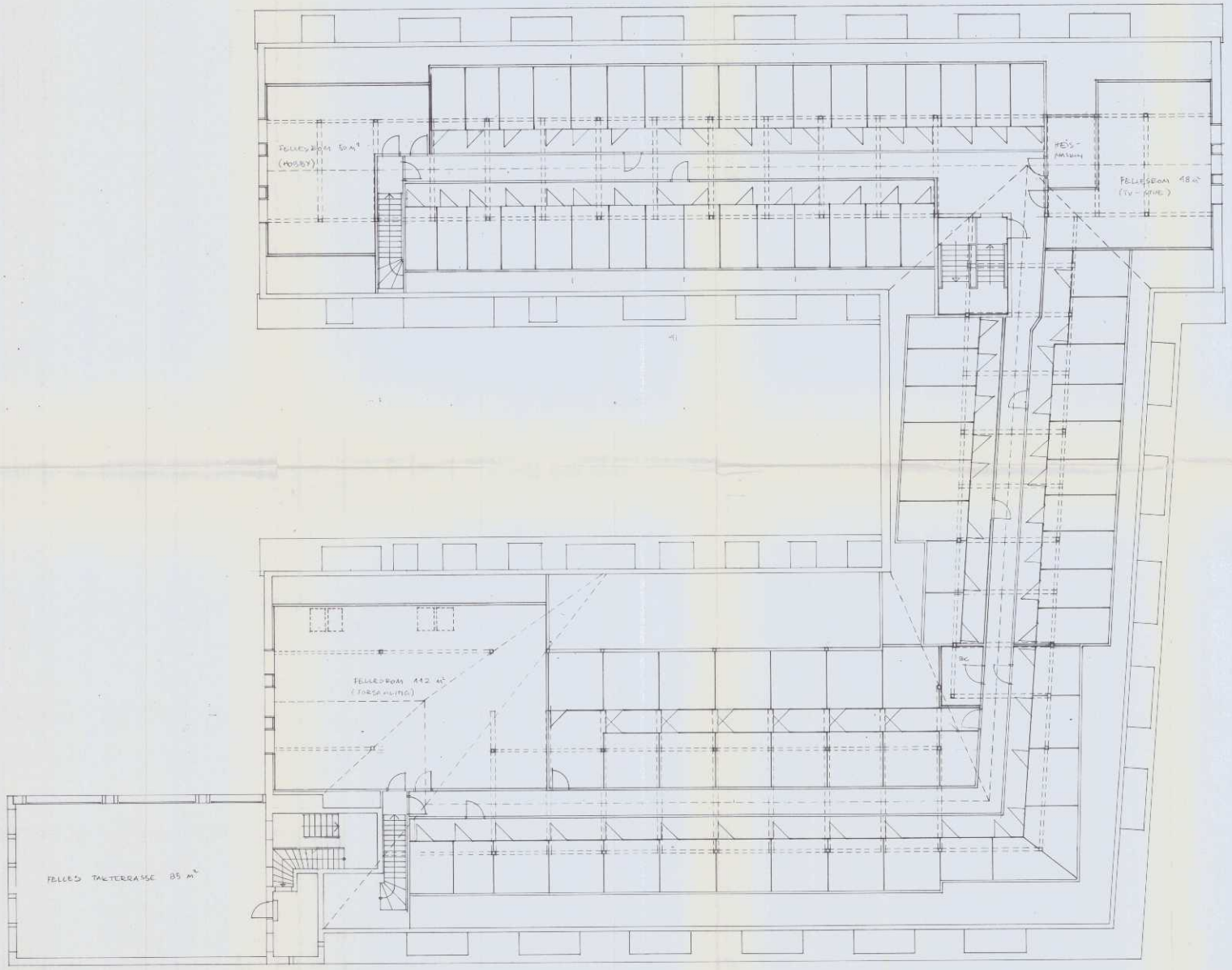
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesaksarkivet
12 JUL 1990
Reg.nr. 90/17684
Sak nr. T974/96



TRONDHEIM KOMMUNE
Eiendomskontoret
12 JUL 1990
Regnr.
Hø.nr. T 820/96

PROSJEKT FOR UNGDOMSBOLIGER FROSTAVEIEN 1, REHABILITERING	DATO 06.07.90
NY PLAN 3.ETASJE	MÅL 1:100
SNORRE MYRSETH ARKITEKTKONTOR A/S OLAV TRYGGVASONSGT. 34, 7044 TR.HEIM	
TLF 07/ 53 45 40 FAX 07/ 51 63 05	ARKIVNR. TEGN.NR. /08

B

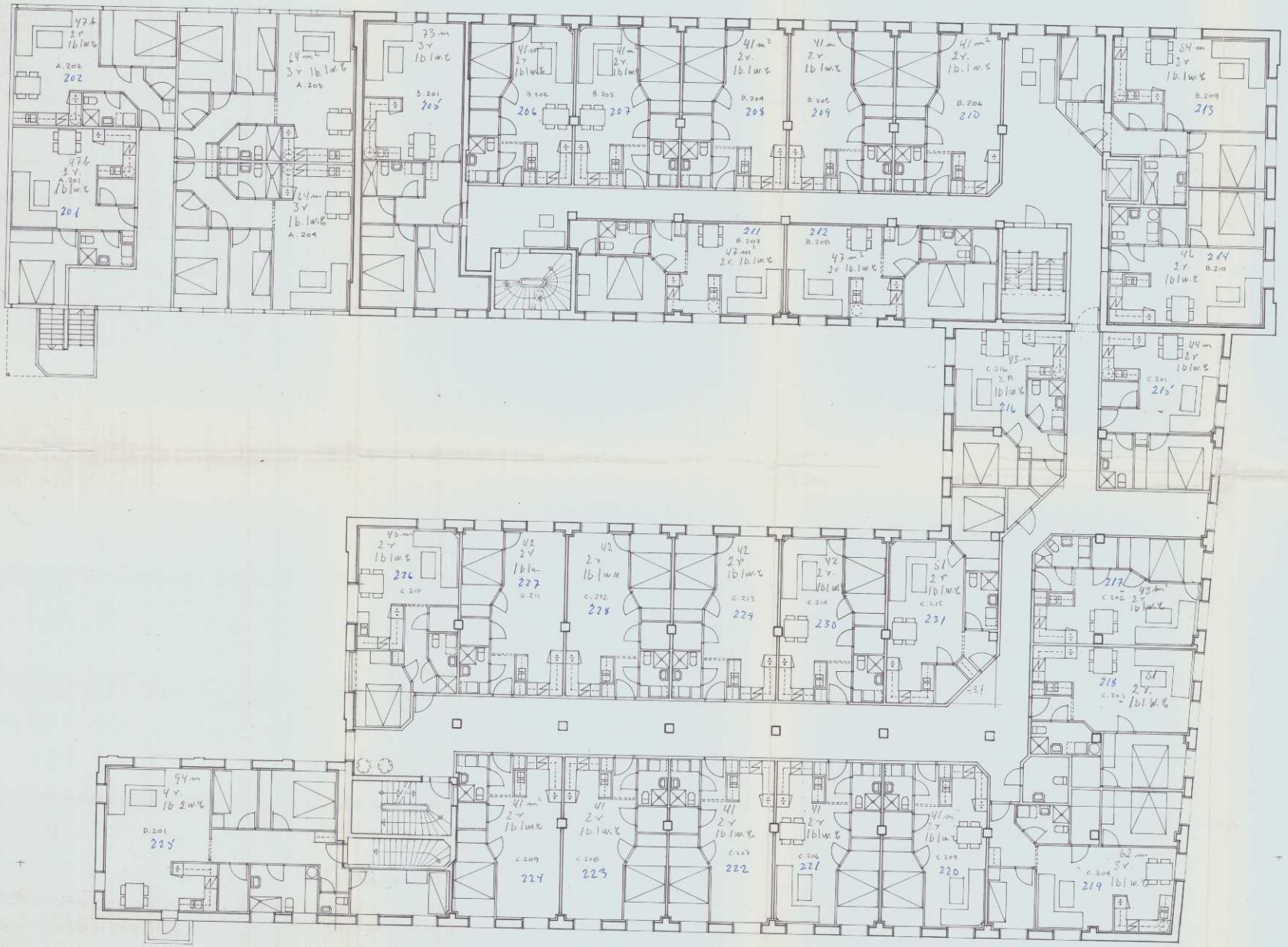


612

TRONDHEIM KOMMUNE
Eiendomskontoret
12 JUU 1990
Regnr.
Reg.nr. T 820/90

PROSJEKT FOR UNGDOMSBOLIGER FROSTÅVEIEN 1, REHABILITERING		DATO.06.07.90
NY PLAN 4.ETASJE		MÅL 1:100
SNORRE MYRSETH ARKITEKTKONTOR A/S OLAV TRYGGVASONSGT. 34, 7011 TR.HEIM		–
TLF 07/ 53 45 40 FAX 07/ 51 63 05	ARKIVNR.	TEGN.NR. /09

B



TRONDHEIM
12.MAI 91 00023
BYGNINGSRÅDET

12 JUNI 1990

PROSJEKT FOR UNGDOMSBOLIGER
FROSTAVEIEN 1, REHABILITERING

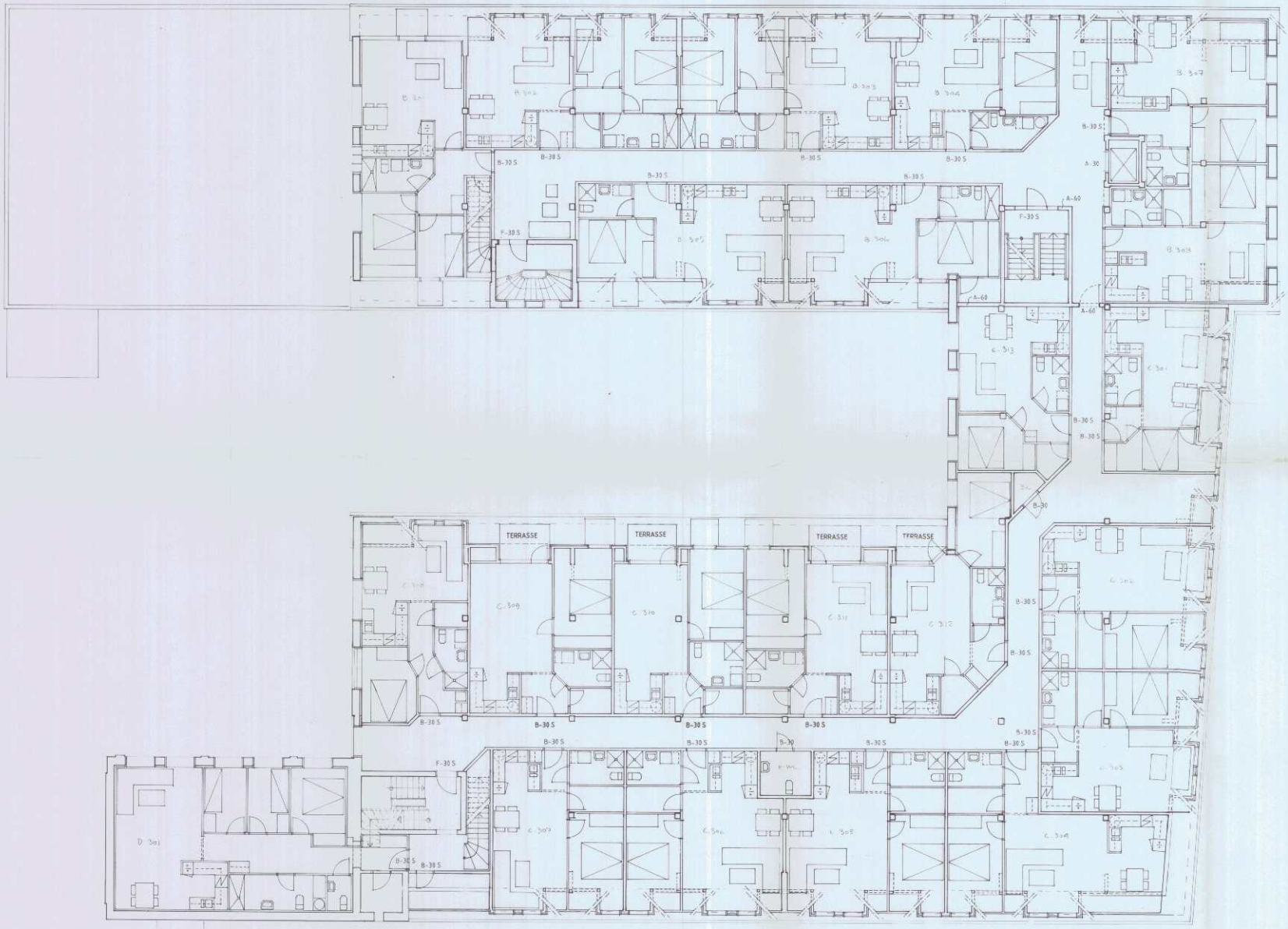
DATO

NY PLAN 2.ETASJE

MÅL

SNORRE MYRSETH ARKITEKT/KONTOR A/S
OLAV TRYGGVASONSGT. 34, 7011 TRONDHEIM
TLF 07/ 53 45 40
FAX 07/ 51 63 05

ARKIVNR.



TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
01. 07. 1991
Reg.nr.
Rel.nr.

A. SLÅTT SAMMEN 4 LEIL. TIL 3 HØY. 14.06.91

FROSTAVEIEN 1, REHABILITERING
PROSJEKT FOR BOLIGINNREDNING

DATO 15.10.90

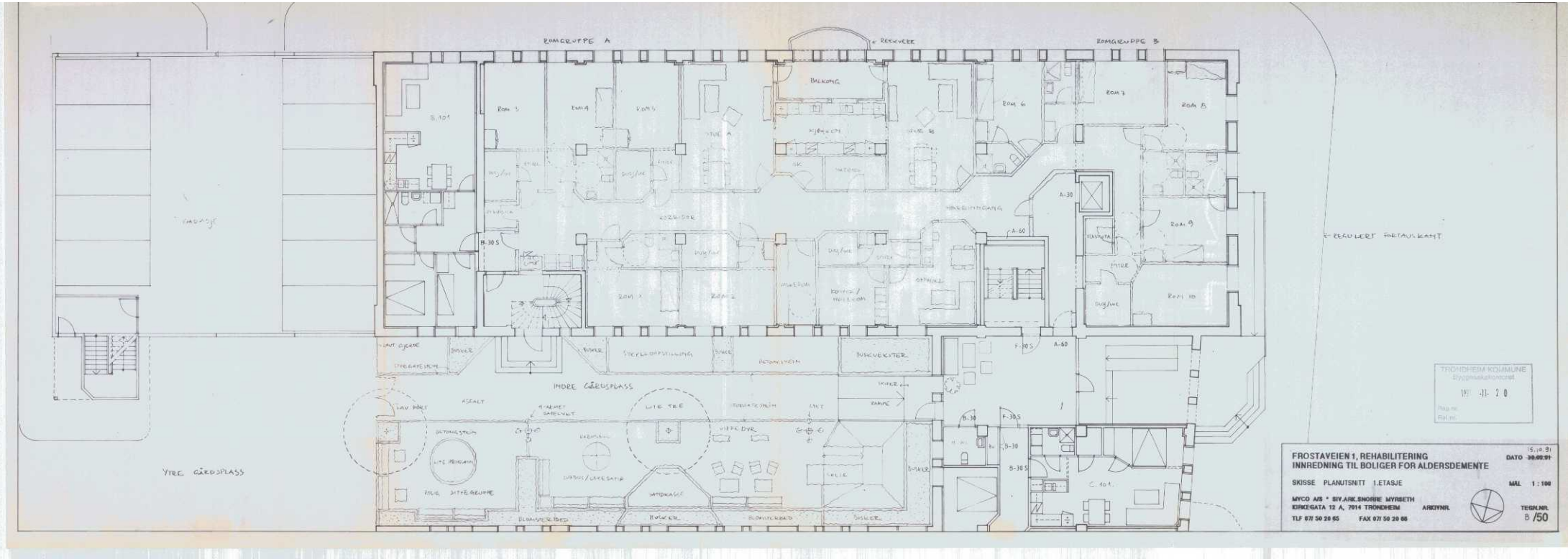
NY PLAN 3.ETASJE

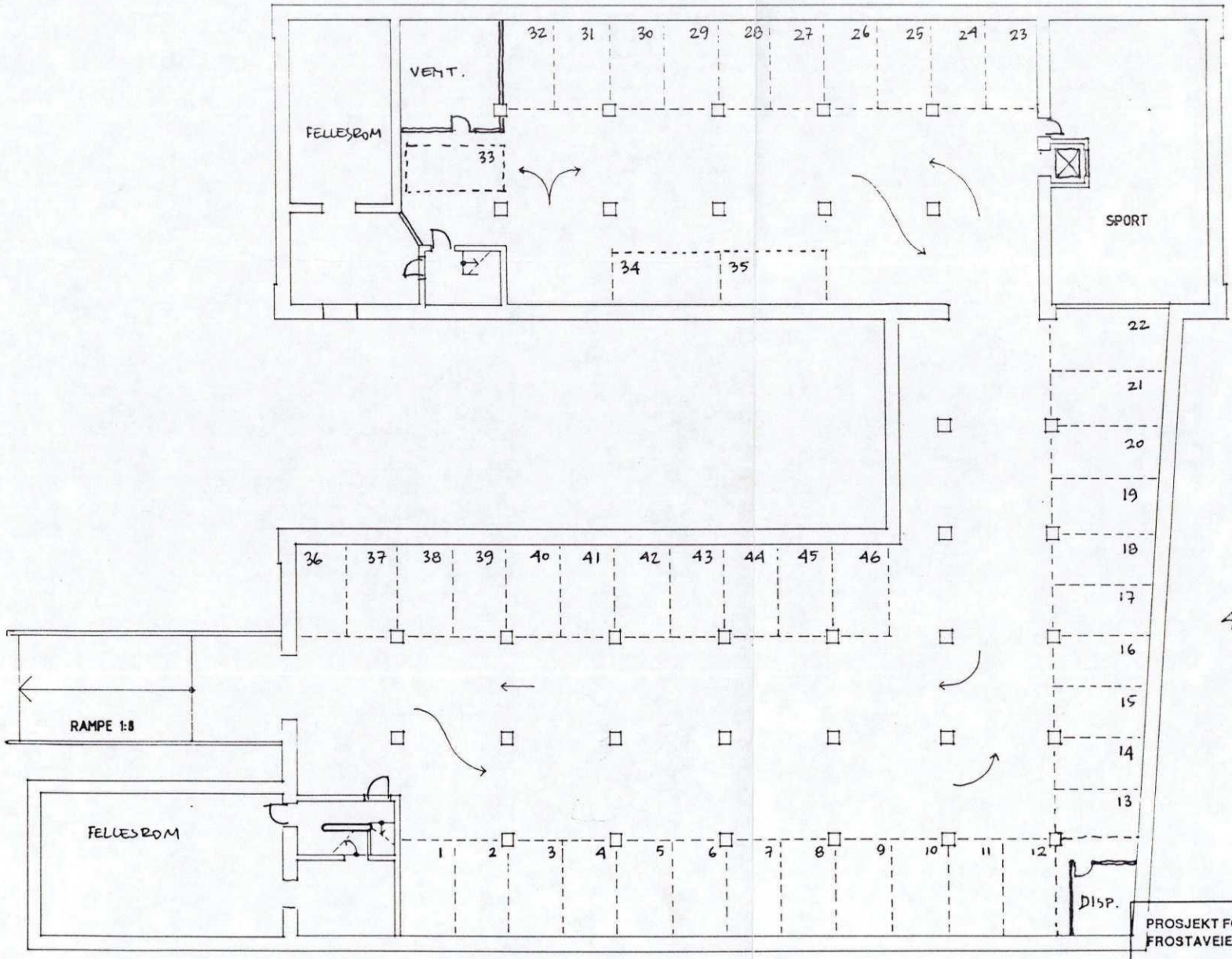
MÅL 1 : 100

MYCO A/S * SIV.ARK.SNORRE MYRSETH
KIRKEGATA 12 A, 7014 TRONDHEIM
TLF 07/ 58 20 65
FAX 07/ 58 20 66

ARKIVNR.

TEGN.NR.
A /08


ROMGRUPPE A
ROMGRUPPE B
Rom 1
Rom 2
Rom 3
Rom 4
Rom 5
Rom 6
Rom 7
Rom 8
Rom 9
Rom 10
B.101
C.101
BALKONG
HJØRNEKOM
STUE A
STUE B
KONTOR / HVILEROM
DUSJ/WC
GARDEROBE
HOVEDINNGANG
KJØKKEN
SPISE
STUE
A-30
A-60
B-30 S
F-30 S
B-30
B-30 S
INDRE GÅRDSPLASS
YTRE GÅRDSPLASS
ASFALT
LITE TRE
STORT TRE
VIPPE DYR
RAMPE
BUSKER
BUSKVEKSTER
BETONGSTEIN
SITTEGRUPPE
BLOMSTERBED
HEKK
GRESS
REGULERT FORTAUSKANT
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
MOT -11- 20
Reg.nr.
Ref.nr.
FROSTAVEIEN 1, REHABILITERING
INNREDNING TIL BOLIGER FOR ALDERSDEMENTE
SKISSE PLANUTSNITT 1.ETASJE
DATO 15.10.91
DATO 30.09.91
MÅL 1 : 100
MYCO A/S * SIV.ARK.SNORRE MYRSETH
KIRKEGATA 12 A, 7014 TRONDHEIM
TLF 07 50 20 65
FAX 07 50 20 66
ARKIVNR.
TEGN.NR.
B /50



TRONDHEIM KOMMUNE
Dato: 22. 05. 92
Journalnr.:

REV. 21.05.92

PROSJEKT FOR UTLEIE BOLIGER
FROSTAVEIEN 1, REHABILITERING

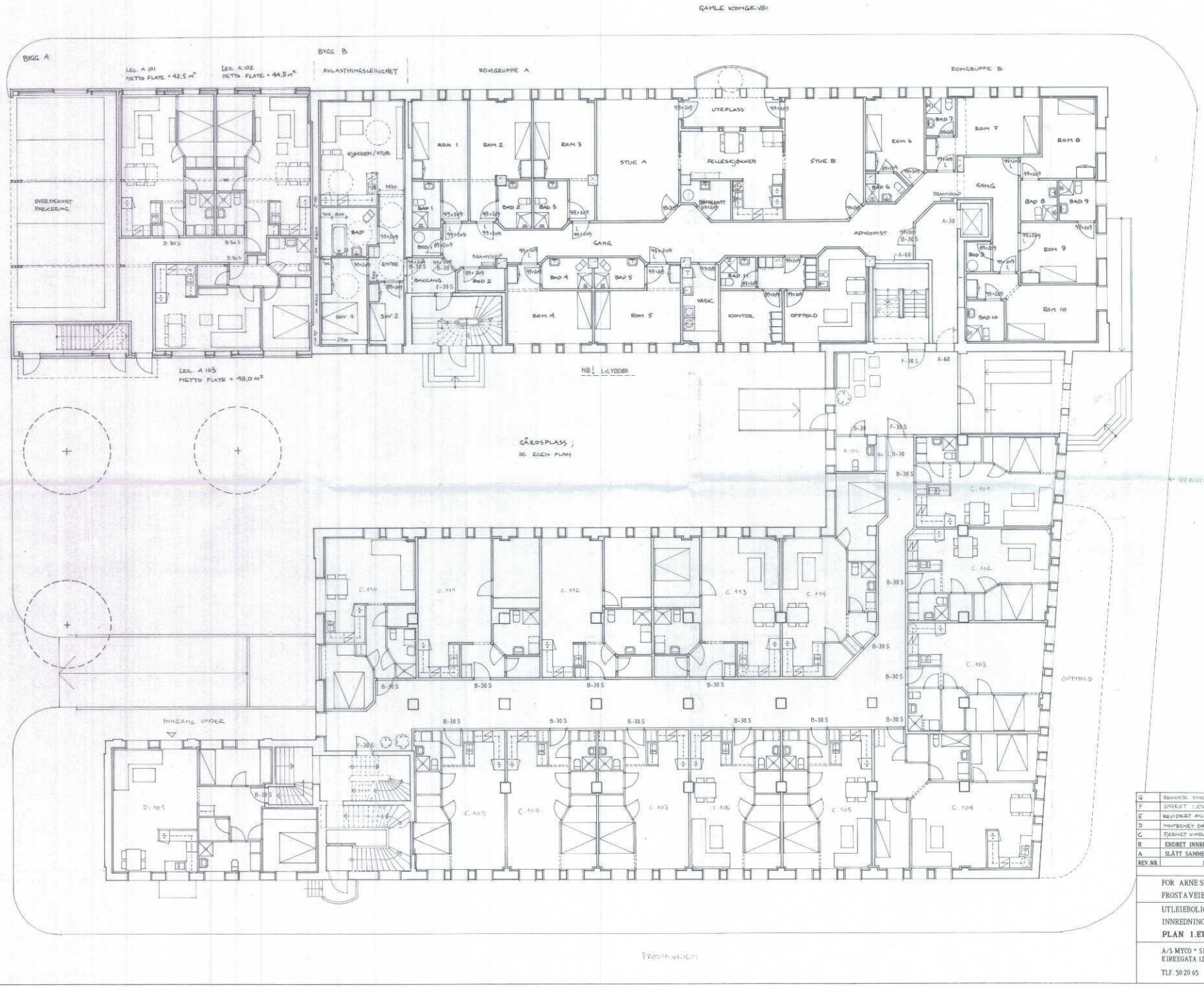
DATO 06.07.90
A.NR.: 9.2.89

NY PLAN KJELLER M/PARKERING

MÅL 1 : 200

AS MYCO & SIV. ARKITEKTER MNAL
V/SNORRE MYRSETH
TLF 07/ 50 20 65 FAX 07/ 50 20 66

TEGN.NR.
/05



TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesak
Saksbeh. Arkiv:
Dato: 29.04.92
Reg.nr.
Journalnr.:

REV.NR.	REVISJONEN GJELDER	SIGN.	REV.DATO
G	RENDER. VINDUSÅPNINGER BYGG A (PLATEMALL)	S.M.	28.04.92
F	ENDRET 1.ETASJE BYGG A (PLATEMALL)	S.M.	24.03.92
E	REVIDERT AVLASTNINGSLEILIGHET	S.M.	14.02.92
D	INNTEGNET DØRSTØRRELSE I REKKVERKSJOM	S.M.	06.02.92
C	FJERNET VINDU STUE/GANG, ENDR. VASK + F.KJØKKEN	S.M.	31.01.92
B	ENDRET INNREDNING I SØNDRE FLØY	S.M.	05.12.91
A	SLÅTT SAMMEN 9 LEILIGHETER TIL 7 LEILIGHETER	S.M.	03.05.91

FOR ARNE STOKKE SHIPPING
FROSTAVEIEN 1, REHABILITERING

DATO: 15 10 90
PROSJ.NR.: 9111

UTLEIEBOLIGER
INNREDNING FOR ALDERSDEMENTE

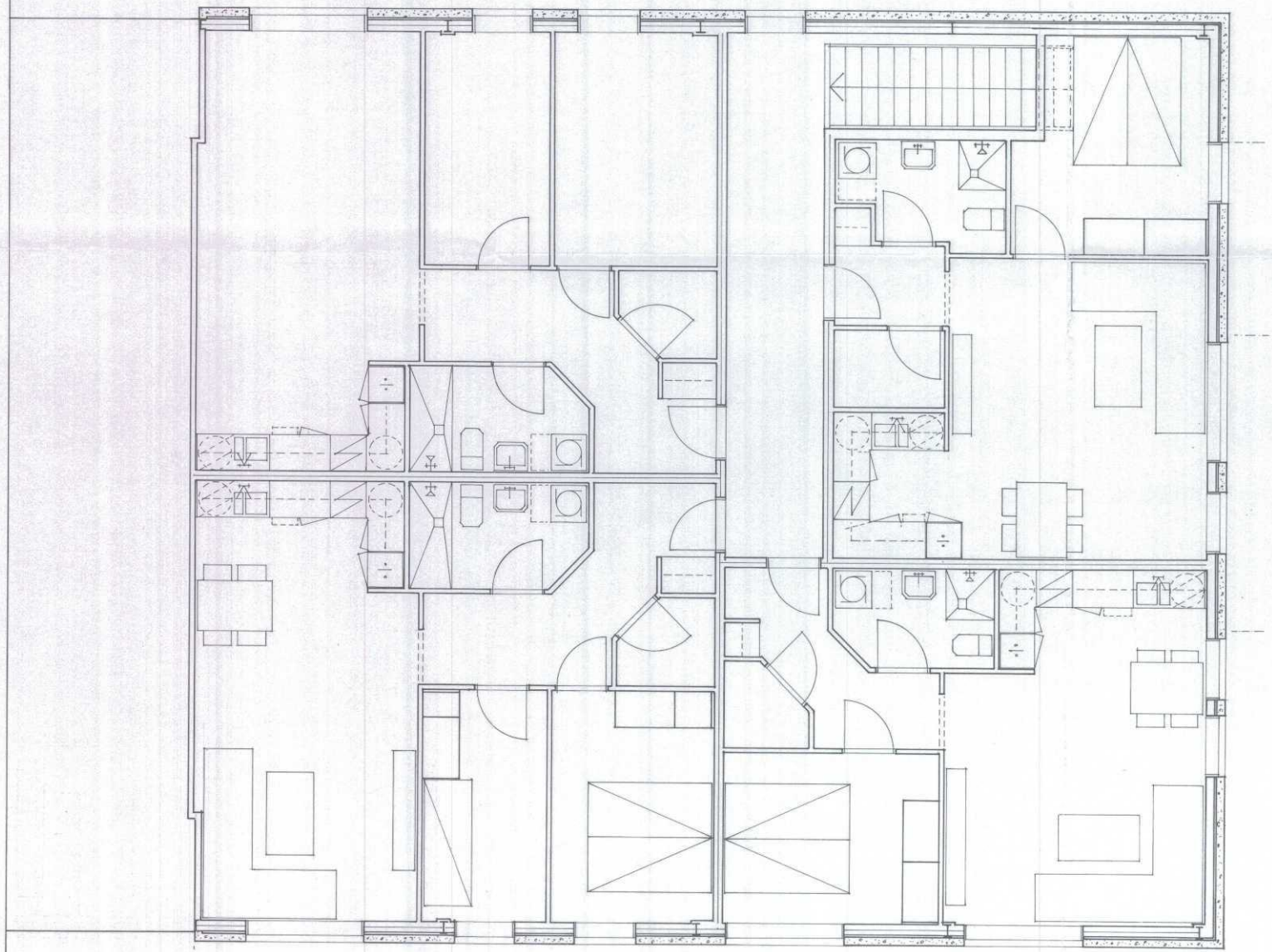
PLAN 1.ETASJE

MÅL: 1 : 100

A/S MYCO * SIV ARK. SNORRE MYRSETH
KIRKEGATA 12 A, 7014 TRONDHEIM
TLF. 50 20 65 FAX 50 20 66 ANSV.: S.M.

ARKIV:

TEGN NR.: 06/G



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Kontor: BU 3 Sekr.:
Sakshsh.: Arkivnr.:
Dato: 29. 04. 92
Reg.nr.:
Journalnr.:

REV.	REVISJONEN GJELDER	SIGN.	REV.DATO

FOR ARNE STOKKE SHIPPING
FROSTAVEIEN 1, REHABILITERING

DATO: 28.04.92
PROSJ.NR.: 9111

OMBYGGING AV PLATEHALLEN

PLAN 2.ETASJE

MÅL: 1 : 50

A/S MYCO * SIV.ARK. SNORRE MYRSETH
KIRKEGATA 12 A. 7014 TRONDHEIM
TLF 50 20 65 FAX 50 20 66 ANS S.M.

ARKIV:

TEGN.NR 30

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Grimstad og Tønsager AS

Innherredsveien 9
7014 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Geir Hanssen	BYGG-17/80581 oppgis ved alle henvendelser	Tore Tønsager	07.08.2018

Frostaveien 1, ferdigattest for innsetting av ny altandør og bygging av takterrasse

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	411 / 70 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	Grimstad og Tønsager AS
Tiltakshaver:	Tone Merethe Skoglund

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

Trine Lill Johansen
bygningssjef

Geir Hanssen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottakere: Tone Merethe Skoglund

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 06.08.2018.

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 slik det er beskrevet i vedtak I delegasjonssak nr. FBR 3UK 2343/16.

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 Fylkesmannen 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.

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Asplan Viak Trondheim AS
Postboks 6723

N-7031 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

KOPI

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Toril Nordal	06/4350/ oppgis ved alle henv.		30.06.2006

Frostaveien 1, ferdigattest for bruksendring fra sykehjem til midlertidig barnehage

Byggested: **Frostaveien 1** Gnr.: **411** Bnr.: **70**
Bygningsnummer: **10536421**
Ansvarlig søker: **Asplan Viak Trondheim AS**
Tiltakshaver: **Trondheim eiendom**

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 15.06.06.
Anmodningen er komplettert 30.06.06.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

På bakgrunn av dette finner byggesakskontoret å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IT 585/06 og FBR IT 716/06.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Toril Nordal
saksbehandler

Kopi: Trondheim eiendom, , 7004 TRONDHEIM

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	06/25574	30.06.2006

Det er viktig at De ved all korrespondanse oppgir saksnummeret 06/25574.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Knut Skaanes
saksbehandler

Kopi:
Goman bakeriet AS, Haakon VII`s gate 9, 7488 TRONDHEIM
Tilsynsgruppen, her

Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	**411**	**70**	**0**	**0**	Frostaveien 1, 7068 TRONDHEIM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bevaring kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	3877.26m^2
Sentrumsformål - Framtidig	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	3877.26m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn
Ja		
	5001 r0335	Buran, begrenset av Tautragate, Innherredsveien, Aslak Bolts gate og Gamle Kongevei (29.3.1990)
	5001 r0335a	Frostadveien 1. (18.12.1990)

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
r0335d	Frostaveien 3, 411/249,229,113, midlertidig plassering av hus som skal flyttes. (30.8.2007)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

	PLANID	Plannavn
Nei		

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

	PLANID	Plannavn
Ja		
	5001 r20190002	Planprogram fornying Innherredsveien
	5001 r20250002	Nedre Møllenberg gate 99 og 101, og Gamle Kirkevei 16

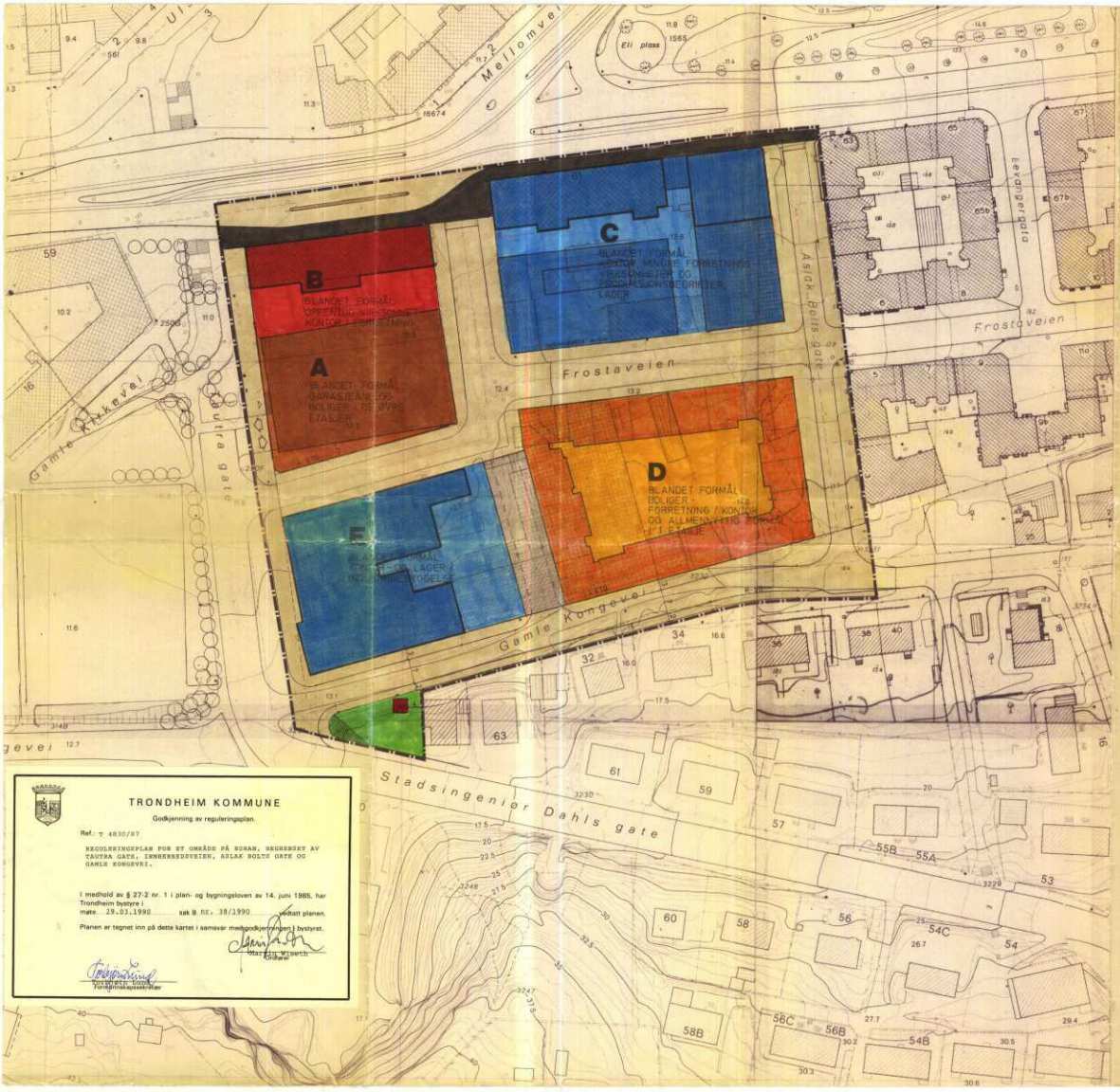
PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



TEGNFORKLARING

JFR. PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25

0.0.5.P.A
r0335 Peak Kar

1. BYGGEOMRÅDER

- BLANDET FORMÅL: GARASJEANLEGG OG BOLIGER I DE ØVRE ETASJER
- BLANDET FORMÅL: OFFENTLIG VIRKSOMHET (bedriftshe) KONTOR / FORRETNING
- BLANDET FORMÅL: KONTOR, MINDRE FORRETNINGSVIRKSOMHETER OG PRODUKSJONSBEDRIFTER, LAGER
- BOLIGER MED FORRETNING / KONTOR / ALMENNYTTIG 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	24.05-01.06.89	Offentlig ettersyn	2	04.07.89	E.B.
3	04.07.89	Beh. i bygningsrådet			

MÅLESTOKK:	REGULERINGSPLAN ...	TEGNING
1: 500	335	Endring nr.
KARTBLAD E 32	KARTFREMSTILLER E. Brønderud	

TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan.

Ref.: nr 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.

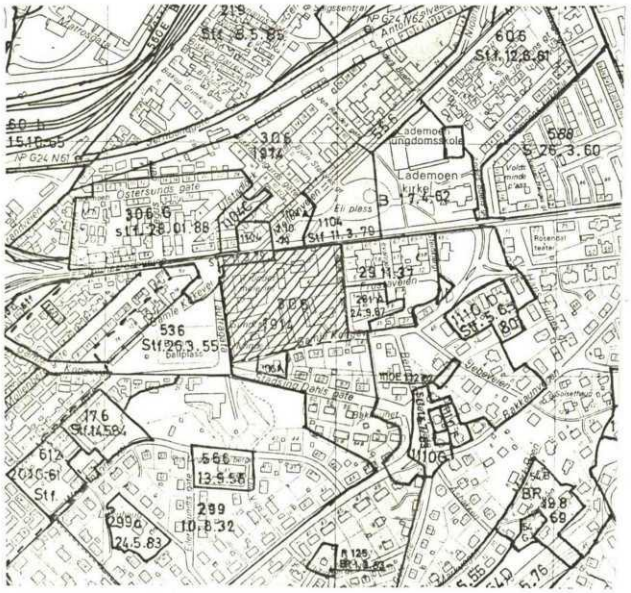
Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.

Bystyrets sekretær

Fortegningsansvarlig

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):

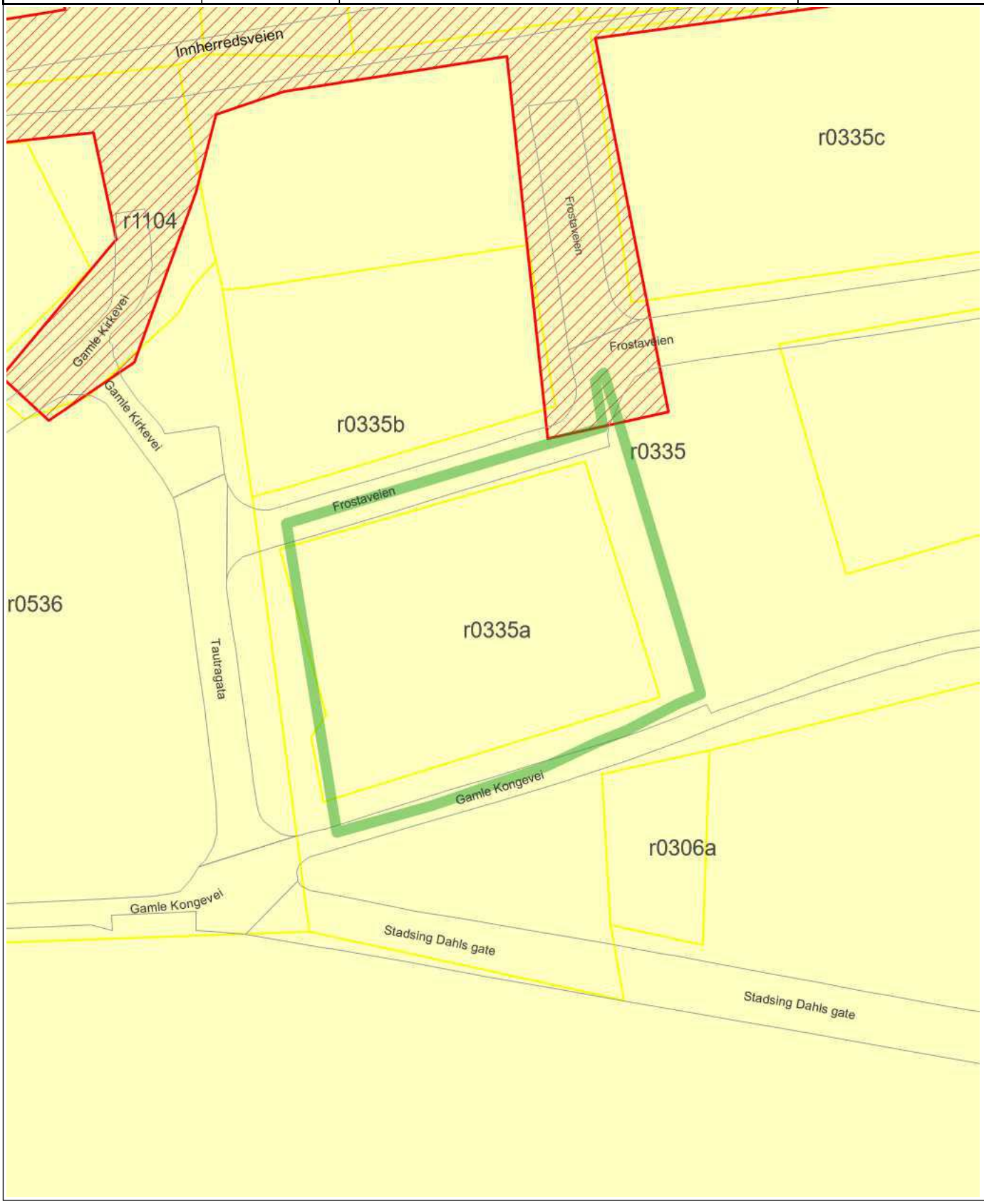
ARKIVNR.	VEDTAK – TEKST
306	REG.PLAN FRA 1914
1104	STF. 11.03.76 REGULERINGSPLAN FOR INNHERREDSVEGEN PÅ STREKNINGEN FJÆREGATA - LEVANGERGATA OG MELLOMVEGEN PÅ STREKNINGEN INNHERREDSVEGEN - JON RAUDES GATE.

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 411	Bnr: 70	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Frostaveien 1 7068 TRONDHEIM			
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, INNHERREDS-VEIEN, 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 parkerings-anlegget.

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.

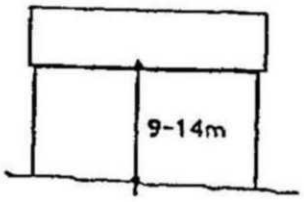
2.3.2 Bygningsrådet kan kreve at det innpasses boliger i deler av bebyggelsen.

2.3.3 Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet.

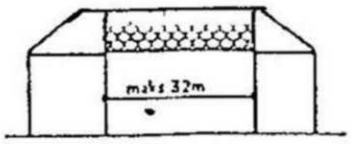
2.3.4 Eksisterende bygninger mot Innherredsveien inngår i planen og tillates ikke revet. Bebyggelsen skal holdes i hevd. Eksteriøret skal bevares eller istandsettes i mest mulig samsvar med opprinnelig utførelse.

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

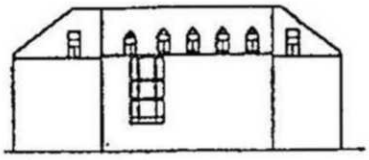
2.3.6 Volumkontroll for ny bebyggelse:



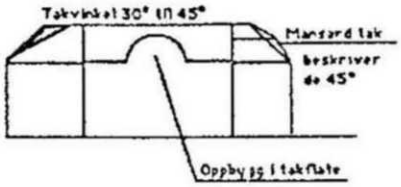
1. Gesims.
Gesimsen skal ha en høyde mellom 9 m og 14 m målt fra terreng.



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.

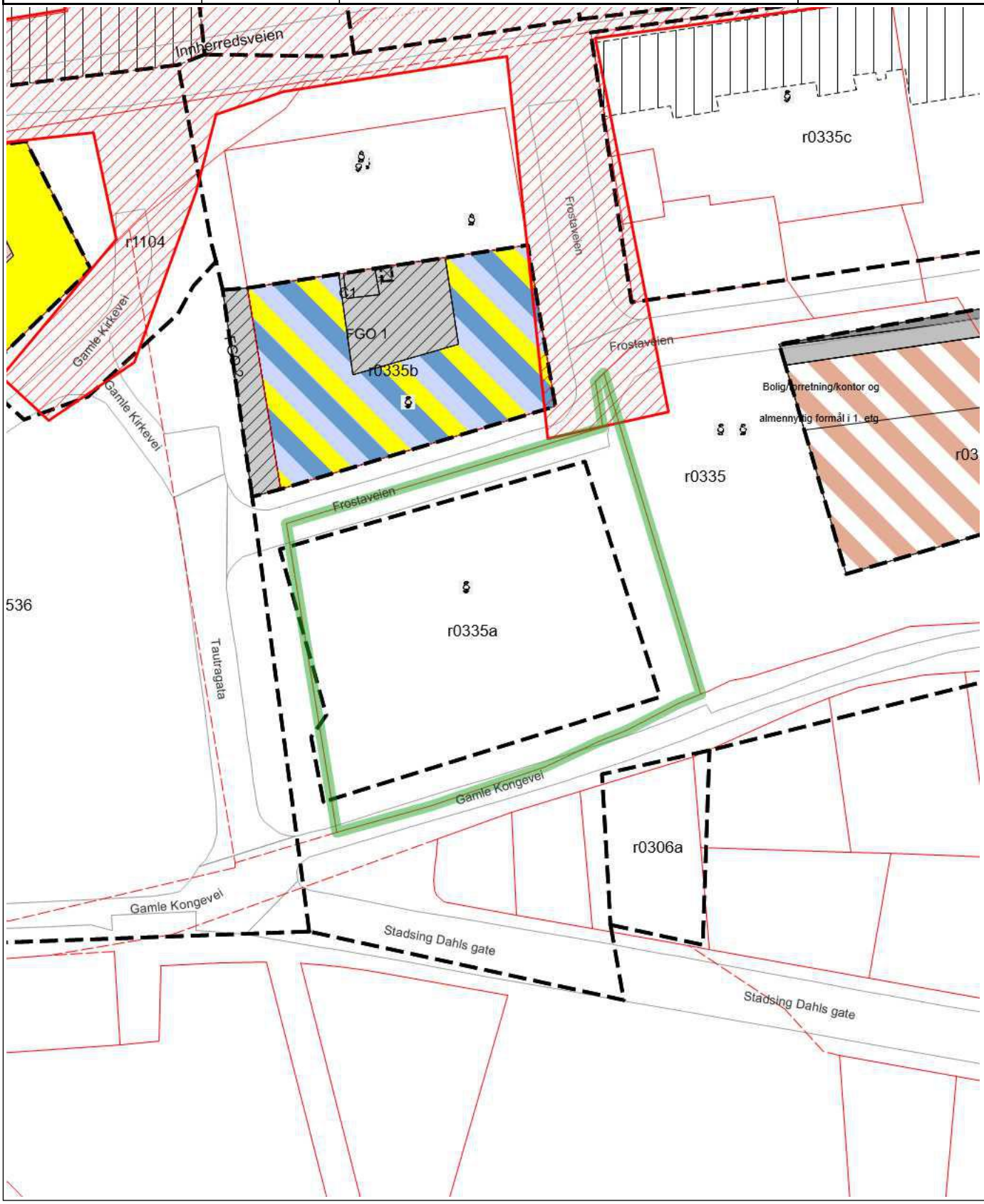
Vedtatt i Trondheim bystyres møte

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 411	Bnr: 70	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Frostaveien 1 7068 TRONDHEIM			
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


Bevaring av bygninger


Høyspenningsanlegg


Blokkbebyggelse


Kjøreveg


Gangveg


Felles gangareal


Annet fellesareal


Bolig/Forretning/Kontor


Annet kombinert formål


Restriksjonsområde flyplass

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

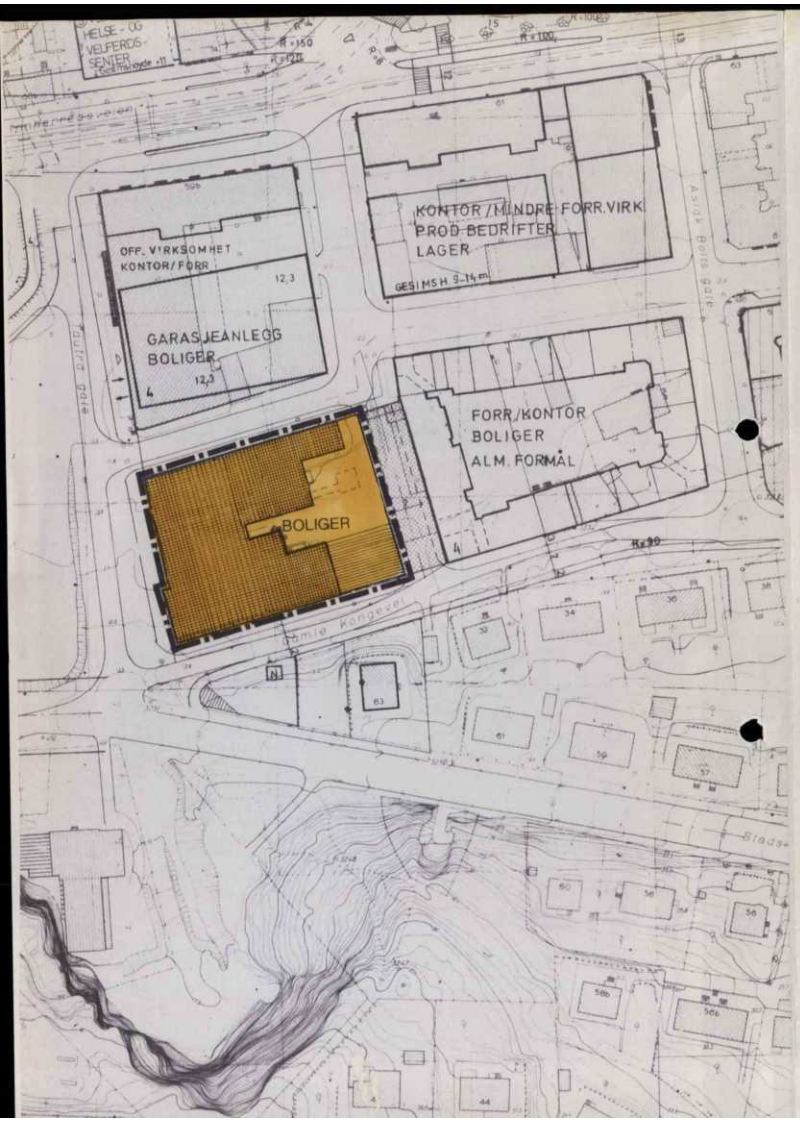
Eiendom:	Gnr: 411	Bnr: 70	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Frostaveien 1 7068 TRONDHEIM			
Annen info:				

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
- 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



TEGNFORKLARING

jfr. plan- og bygningslovens § 25

G05PE
r0335a Psak Kar

1. BYGGEOMRÅDER
   - BOLIGER
   - FORRETNINGER, KONTOR
   - BOLIGER MED MULIGHET FOR KONTOR/LAGER I 1.ETG.
3. TRAFIKKOMRÅDER
   - KJØREVEG
   - GANGVEG
4. FRIOMRÅDER
   - PARKER, TURVEGER
5. FAREOMRÅDER
   - N. HØYSPENNINGSANLEGG, NETTSTASJON
7. FELLESOMRÅDER
   - FELLES AVKJØRSEL, PARKERINGSPLASS
   - FELLESTEKEAREAL, ANNET FELLESAREAL
   - FELLES GANGVEG, GARDSPLASS

ANNET
- G U PLANLAGTE BOLIGER, GARASJE, UTHUS
- EKSISTERENDE BYGNINGER SOM INNGÅR I PLANEN
- reguleringsgrense
- byggegrense
- regulert eksisterende tomtegrense
- anvisning av avkjørsel

0 10 20 30 40 50 M
EKVIDISTANSE 1M

N

Bebyggelsesplan for Frostaveien 1

Nr	Dato	Nr	Endringsdato
			30.11.90

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, PLANKONTORET 3. oktober 1990 R 335a

Saksbehandler I. Kjær	M = 1 : 1000	Kartblad E-32

R 335 a, b.r. 18.12.90.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD Jnr T 00974/90

FORSLAG TIL BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR FROSTAVEIEN 1 PÅ BURAN.

Dato for siste revisjon av planen: 30.11.90.
Dato for bygningsrådets vedtak: 18.12.90

Disse bestemmelsene gjelder for det område som på planen er vist med reguleringsgrense.

1. Byggeområde.

Områder er på reguleringsplan R 335 betegnet "Byggeområde E".

1.1 Området disponeres til boliger med mulighet for mindre forretningslokaler i 1. etasje til kontor/lager.

1.2 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.

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

1.4 Gårdsrommet skal opparbeides slik vedlagte illustrasjonsplan viser, og skal disponeres som uteareal for lek og opphold.

1.5 Parkering skal skje i kjeller og i hallens 1. etasje. Evt. underdekning av parkeringsplasser imøtekommes slik avtalen mellom eierne av Frostaveien 1 og Frostaveien 3, datert 08.10.90, viser.

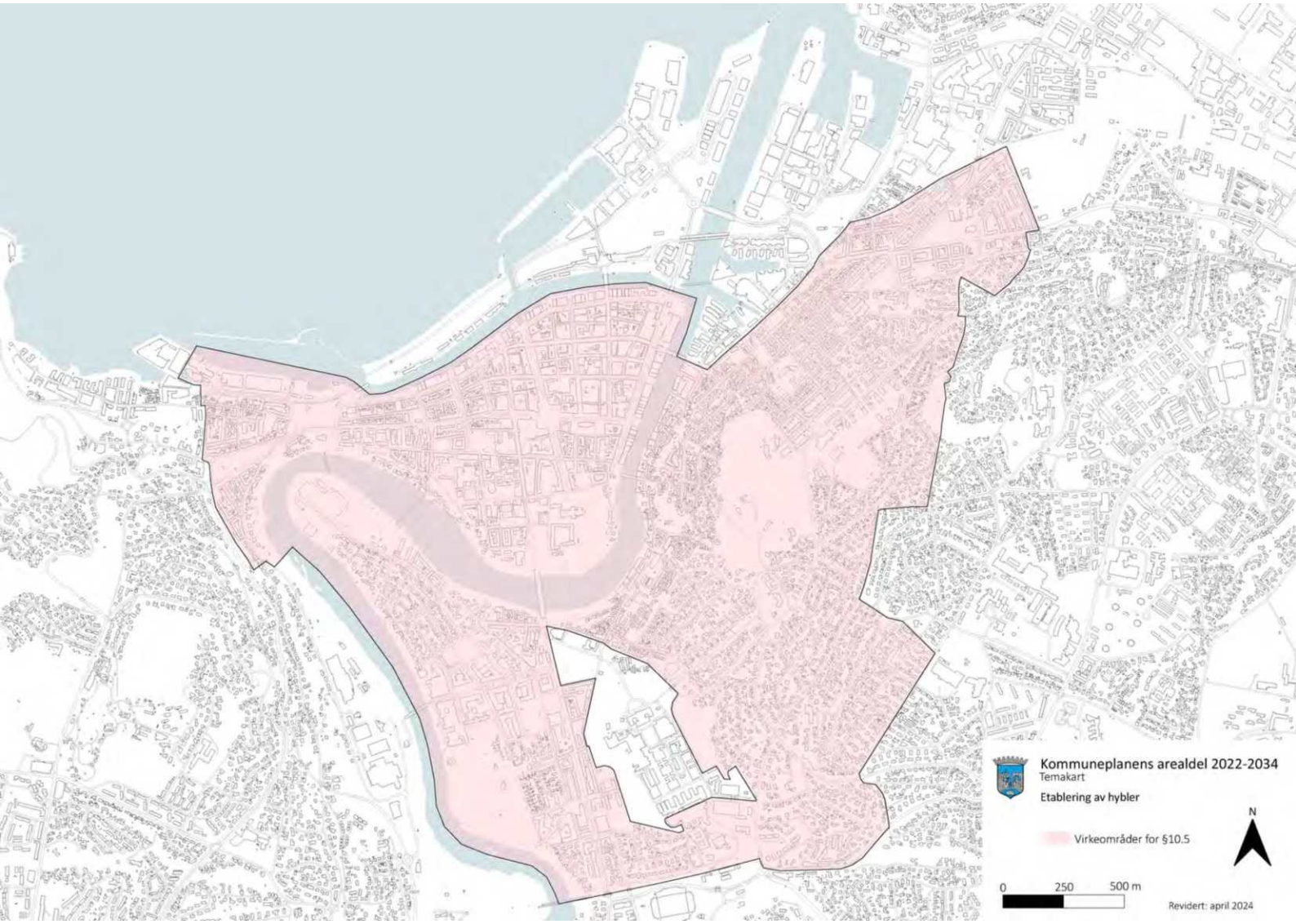
1.6 Begge takterrassene utbygges samtidig med boligene i prosjektet.

2. Andre bestemmelser.

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

2.2 Etter at denne bebyggelsesplan med tilhørende bestemmelser er vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelse.

2.3 I tillegg til disse bestemmelser gjelder reguleringsbestemmelser til reguleringsplan R 335, "Reguleringsplan for et område på Buran."


Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Temakart
Etablering av hybler
Virkeområder for §10.5
N
0
250
500 m
Revidert: april 2024

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 1, 7068 Trondheim
Gnr. 411, Bnr. 70, Snr. 1, andelsnr. 67 i Borettslaget Frostaveien 1, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164260169

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Sander Håkan Skålvoll

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 412 39 843

E-post: sander.hakan.skalvoll@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.
