



PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

FROSTAVEIEN 10

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklærings skjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|---------------|
| Meglerfirma | |
| Privatmegleren Trondheim | |
| Oppdragsnr. | |
| 114251092 | |
| Selger 1 navn | |
| Thor E Kjelstad Øverkil | |
| Gateadresse | |
| Frostaveien 10 | |
| Poststed | Postnr |
| TRONDHEIM | 7068 |
| Er det dødsbo? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| | |
| Er det salg ved fullmakt? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| | |
| Har du kjennskap til eiendommen? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du boligen? | |
| År | 2017 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 9 |
| Antall måneder | 6 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringsselskap | |
| Polise/avtalenr. | |

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

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

| | |
|------------------|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Totalrehabilitering Baderom. Dette arbeidet er utført i henhold til Norsk Våtromsnorm. Hovedentreprenør er godkjent våtromsbedrift med våtromssertifisering klasse 2, Arbeider er utført i løpet av august- september 2017. Arbeider er utført av følgende fag: Hovedentreprenør: ABC Rehabilitering AS Tømrerarbeider: ABC Rehabilitering AS Maler: Malermester Frode Berge AS Elektriker: Elektrikerservice AS Rørlegger: Rørpartner I AS |
| Arbeid utført av | ABC Rehabilitering AS |

Filer

[FDV gulv + ferdigattest.pdf](#)

[FDV Samsvarserkl. Elektrikker.pdf](#)

[Faktura nr. 11235 fra Rørpartner1 As.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

| | |
|-------------|---|
| Beskrivelse | Det ble skiftet gulv, samt montert ny sluk. |
|-------------|---|

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

| | |
|------|-----|
| Svar | Nei |
|------|-----|

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

| | |
|------------------|--|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Det ble i 2020 oppdaget en jordfeil på el-anlegget. I den forbindelse ble det: - Installert nytt sikringsskap - Utført kontroll på VVB - Montert nye stikkontakter i stue og kjøkken |
| Arbeid utført av | Elmann AS |

Filer

[Samsvarserklæring bytte av skap.pdf](#)

[Samsvarserklæring stikkontakter stue og kjøkken.pdf](#)

[Sluttkontroll.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

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

Nei Ja

| | |
|-------------|--|
| Beskrivelse | Det ble i 2020 oppdaget en jordfeil på el-anlegget. I den forbindelse ble det: - Installert nytt sikringsskap - Utført kontroll på VVB - Montert nye stikkontakter i stue og kjøkken |
|-------------|--|

Filer

[Samsvarserklæring stikkontakter stue og kjøkken.pdf](#)

[Sluttkontroll.pdf](#)

[Samsvarserklæring bytte av skap.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det er gjort arbeid av faglært uten kvittering på følgende: - Maling - Kjøkkenmontering - Gulvlegging (laminat stue/kjøkken)

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

2025: Det ble gjort tiltak for å få seksjonert og godkjent leilighet i 2025: - Kontroll og godkjenning/ny ansvarsrett rørarbeider. - Kontroll og godkjenning/ny ansvarsrett snekkerarbeid (herunder bygging av nytt soverom i 2025) - Etablering av nytt sprinkleranlegg i leilighet og i fellesareal / oppgang. Vedlagt nye ansvarsretter fra 2025, samt godkjent byggesøknad fra Trondheim Kommune. 2023: Det ble gjort en kontroll av dekke og rekkverk på terrasse i 2023. Det ble i den forbindelse gjort: - Nye fester på rekkverk - Nytt dekke (impregneret terrassebord) * Arbeid utført i regi av Sameiet. Dokumentasjon fås ved henvendelse til styret. 2020-2023: Det ble i 2020-2023 gjort følgende i hele sameiet, i regi av sameiet - Omfattende rehabilitering av utvendige fasader - Nye vinduer/terrasedør - Brannsikring - Brannrør i alle enheter og i fellesareal - Gipset/brannsikret himling og vegger i kjeller - Etablert heldekkende brannalarmanlegg i hele sameiet * Arbeid utført i regi av Sameiet. Dokumentasjon fås ved henvendelse til styret.

Arbeid utført av

Kulturminnecompagniet AS, Rådgiver 1 AS, Firesafe AS, PROrør AS, H Granbo VVS AS.

Filer

[Melding om endring av ansvarsrett - signert.pdf](#)

[frostaveien_10__ferdigattest_for_oppdeling_av_leilighet.pdf](#)

[Vedl. G12 - NY Ansvarserklæring PRO-UTF Rørleggerarbeider Snr. 9 13 14 - signert.pdf](#)

[Vedl. G10 - NY Ansvarserklæring PRO Boligsprinkleranlegg, Snr. 9, 13, 14, inkl. to trapperom - signert.pdf](#)

[Vedl. G11 - NY Ansvarserklæring UTF Boligsprinkleranlegg Snr. 9, 13, 14, inkl. to trapperom - signert.pdf](#)

[Vedl. G9 - NY Ansv.erklæring PRO Konstr.sikkerhet, UTF Bygn.messig arb. inkl. branncelleinnd. Snr. 9, 13, 14 og to trapperom - signert.pdf](#)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Leiligheten er bruksendret i 2025. Godkjent av Trondheim kommune.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Leiligheten er godkjent av Trondheim kommune i 2025, etter søknad om bruksendring og seksjonering.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|-------------------|--|----------------------------|--|
| Thor Erik Øverkil | d2dd7e5aec789dd70367 5f42e6f9c27451bf7636 | 30.06.2025 17:19:37 UTC | Signer authenticated by One time code |

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

Frostaveien 10 7068 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1910

BRA: 40 m²

BRA-i: 40 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/33453>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverket blir målt til 90 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 110 cm ved høyder ned til bakken over 10 meter.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 110 cm. Rekkverk er også slik utformet at det kan være mulig å klatre på rekkverk, det anbefales å lag en løsning som ikke gjør det mulig å klatre.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsanlegg er eldre soilrør og har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2

Avløpsanlegg har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger

Oppsummering

Vannledninger fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Våtrom

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Bygningsdeler med TG-IU

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
2.7.2025

Rapportdato
28.7.2025

Hjemmelshavere

Navn: Thor Erik Kjelstad Øverkil


Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? Nei

Informasjon om bygningsesakkyndig

Navn: Ståle Bergmann
Firma: Takst Midt-Norge AS
Adresse: Dronning Åsas vei 6 B, 7040
TRONDHEIM

Telefon: 91373377
Epost: stalebergmann@gmail.com

 TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

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

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningsesakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/

megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse: Frostaveien 10, 7068 Trondheim

Kommunenr: 5001 Gårdsnr: 411 Bruksnr: 78 Festenr:
Seksjonsnr: 13 Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1910
Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet etablert i 4 etasje i en eldre murgård bestående av tre etasjer og loft over kjeller. Bygningen er utvendig pusset og malt. Taket er et valmtak tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass. Heve/skyvedør med 2 lags glass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 4. etasje | 40 | 40 | 0 | 0 | 13 |
| Hems | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totalt m² | 40 | 40 | 0 | 0 | 13 |

Gulvareal

| Etasje | GUA (gulvareal) | BRA (målbart areal) | ALH (arealer med lav himlingshøyde) |
|-----------------------------|-----------------|---------------------|-------------------------------------|
| 4. etasje | 55 | 40 | 15 |
| Hems | 5 | 0 | 5 |
| Totalt m² | 60 | 40 | 20 |

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|-----------|-----------|----------|---------------------------------------|-------------------|
| 4. etasje | 40 | 40 | 0 | Entre, soverom, stue, kjøkken og bad. | |
| Totalt m² | 40 | 40 | 0 | | |

Kommentar til arealberegning

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

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

Boligen har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

| | |
|--|-------------|
| Type | Balkong |
| Balkong med utgang fra stue gjennom heve/skyvedør. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Det er lagt nytt terrassegulv de senere år. | |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er det krav til rekkverk? | Ja |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Ja |
| Er balkong / terrassen teknet? | Ja |
| Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør? | Nei |
| Oppsummering av balkong, terrasse, platting | TG-2 |
| Rekkverket blir målt til 90 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 110 cm ved høyder ned til bakken over 10 meter. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 110 cm. Rekkverk er også slik utformet at det kan være mulig å klatre på rekkverk, det anbefales å lag en løsning som ikke gjør det mulig å klatre. | |

6.2 Vinduer og dører

| | |
|---|----|
| Beskrivelse | |
| Vinduer med 3-lags glass. | |
| Ytterdør i malt utførelse. | |
| Heve skyvdør på stue med 2 - lags glass. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Heve/skyvedør er byttet i 2020. Vinder er byttet i 2022. | |

| | |
|--|-------------|
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader? | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |
| Oppsummering av vinduer og dører | TG-1 |

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

| | |
|--|-------------------------------------|
| Type loft | Innredet loft (lukket konstruksjon) |
| Leiligheten er et innredet loft. | |
| Er loftet innredet etter byggeår? | Ja |
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater? | Nei |
| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr? | Nei |
| Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? | Nei |
| Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? | Nei |
| Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) | TG-1 |
| Loftet er innredet etter byggeår, men det er ukjent når dette ble innredet. | |

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

| | |
|---|--------------|
| Type | Trebjelkelag |
| Etasjeskille er et trebjelkelag. | |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Nei |
| Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn | TG-1 |

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

| | |
|---|------|
| Type pipe | Tegl |
| Det er teglsteinspipe fra byggeår. Pipe er plombert og ikke i bruk, ref dagens eier. | |

| | |
|---|--------------|
| Er det montert ildsted? | Nei |
| Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd? | Nei |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? | Nei |
| Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen | TG-IU |
| Pipe er ref. dagens eier plombert og ikke i bruk. | |

6.6 Kjøkken

Overflater og innredning

| | |
|---|-------------|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? | Nei |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei |
| Oppsummering av overflater og innredning | TG-1 |
| Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er integrerte hvitvarer: Stekeovn, koketopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenet ble montert nytt i 2019. | |

Avtrekk

| | |
|-------------------------------------|-------------|
| Type avtrekk | Mekanisk |
| Mekanisk avtrekk. | |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |
| Oppsummering av avtrekk | TG-1 |

6.7 Lovlighet

| | |
|---|-----|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Nei |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarslere i boligen iht forskrift? | Nei |
| Brannvarslere i tak tilkoblet sentral enhet i gården, sprinkler i tak og brannslukker. | |

6.8 Avløpsrør

| Type avløpsrør | Støpejern |
|--|-------------|
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Nei |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Nei |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| Oppsummering av avløpsrør | TG-2 |
| <p>Avløpsanlegg er eldre soilrør og har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2</p> <p>Avløpsanlegg har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.</p> | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| <p>Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.</p> | |

6.9 Vannledninger

| Type anlegg | Kobber |
|---|--------|
| Det er vannrør i kobber med plastkappe. | |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Det er utført arbeider etter byggeår, men det ikke kjent når dette er gjort. | |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |

Oppsummering av vannledninger**TG-2**

Vannledninger fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Ja

Oppsummering av elektrisk**TG-1**

Det er foretatt el-kontroll av sameiet, det ble avdekket feil i leiligheten som ble utbedret.

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2015

Størrelse

150

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-1**

| | |
|------------------|----------------------|
| Type ventilering | Naturlig ventilasjon |
|------------------|----------------------|

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu og luftekanal gjennom tak på spisestue.

Oppsummering av ventilasjon
TG-1
Overflate

Beskrivelse av overflate

Det er vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegg. Malt himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet ble pusset opp i 2019.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater
TG-1

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er servantskap med servant, toalett, dusjnise med garnityr, opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Det er naturlig avtrekk fra baderommet.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Tilstøtende vegger mot våtrommet er fellesareal, mot nabo, kjøkkeninnredning og terrasse slik at hulltaking er ikke foretatt.

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

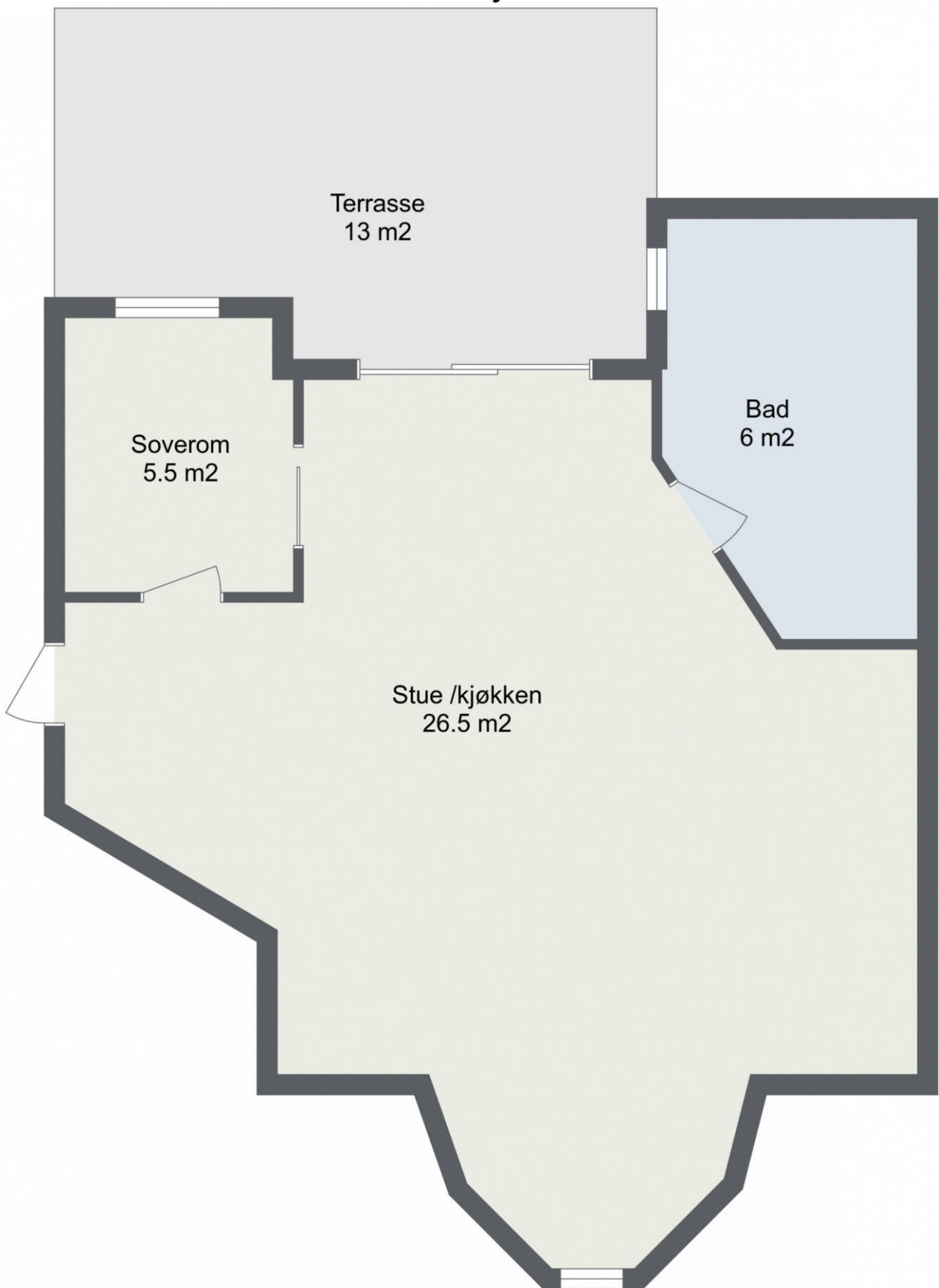
Ikke relevant

6.18 Varmesentral

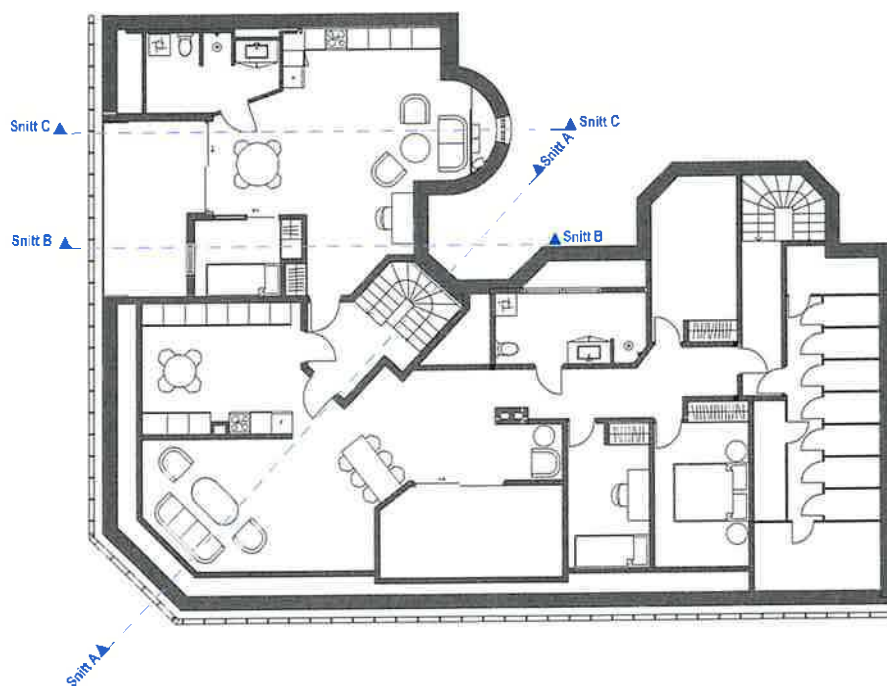
Tilgjengelighet

Ikke relevant

4. Etasje



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



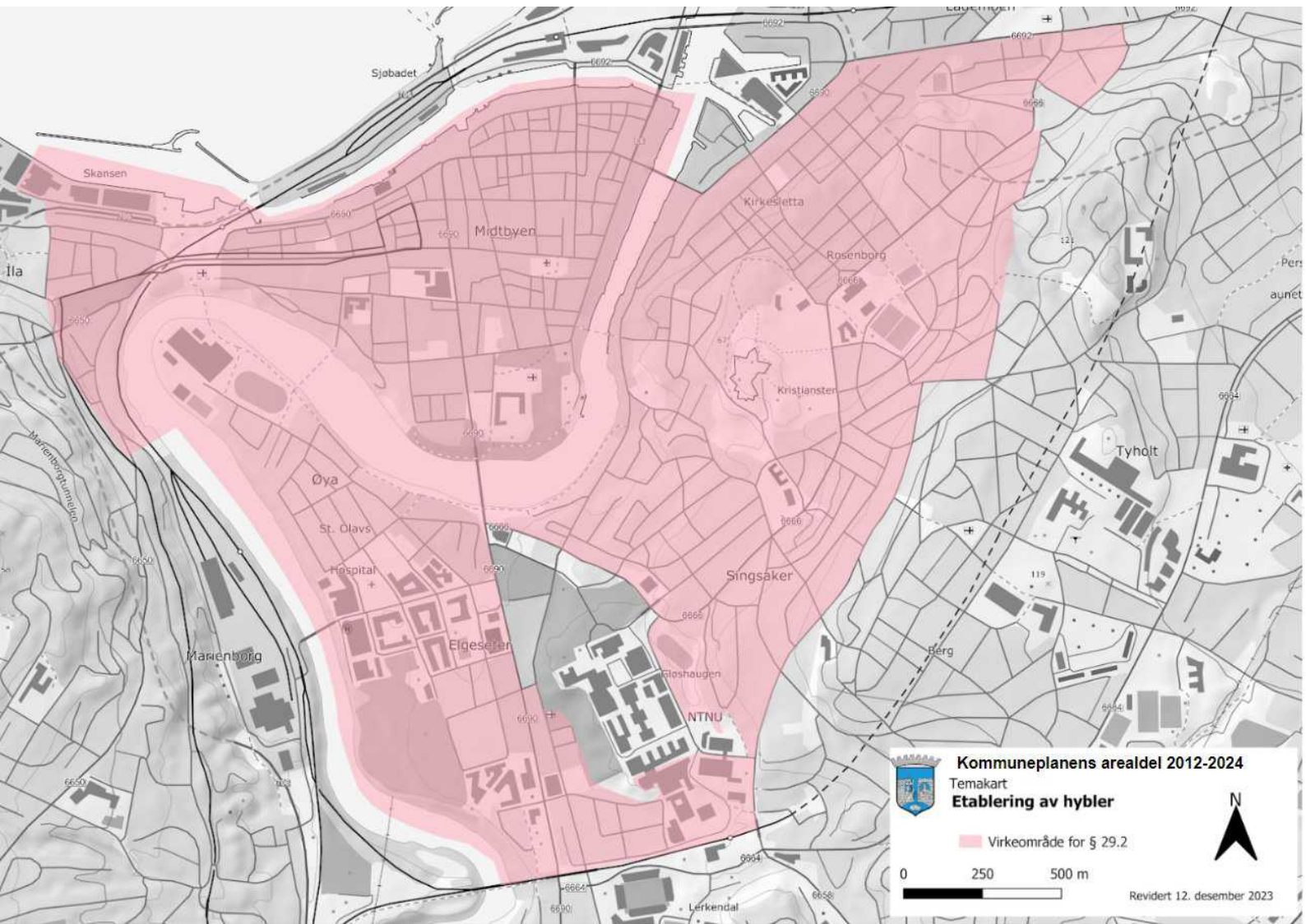
Plan 3. Etasje
Frostaveien 10

2313

| | | | |
|---------|---------|----------|------------|
| STATUS | FG2 | DATE | 14.04.2023 |
| GNR/BNR | GNR/BNR | SIGN/KTR | JU/SNA |
| KOMMUNE | SØD1 | MÅLSTOKK | 1:100 |
| ARKST. | A3 | | |

A3





Trondheim bygningsd. jnr. 170
37



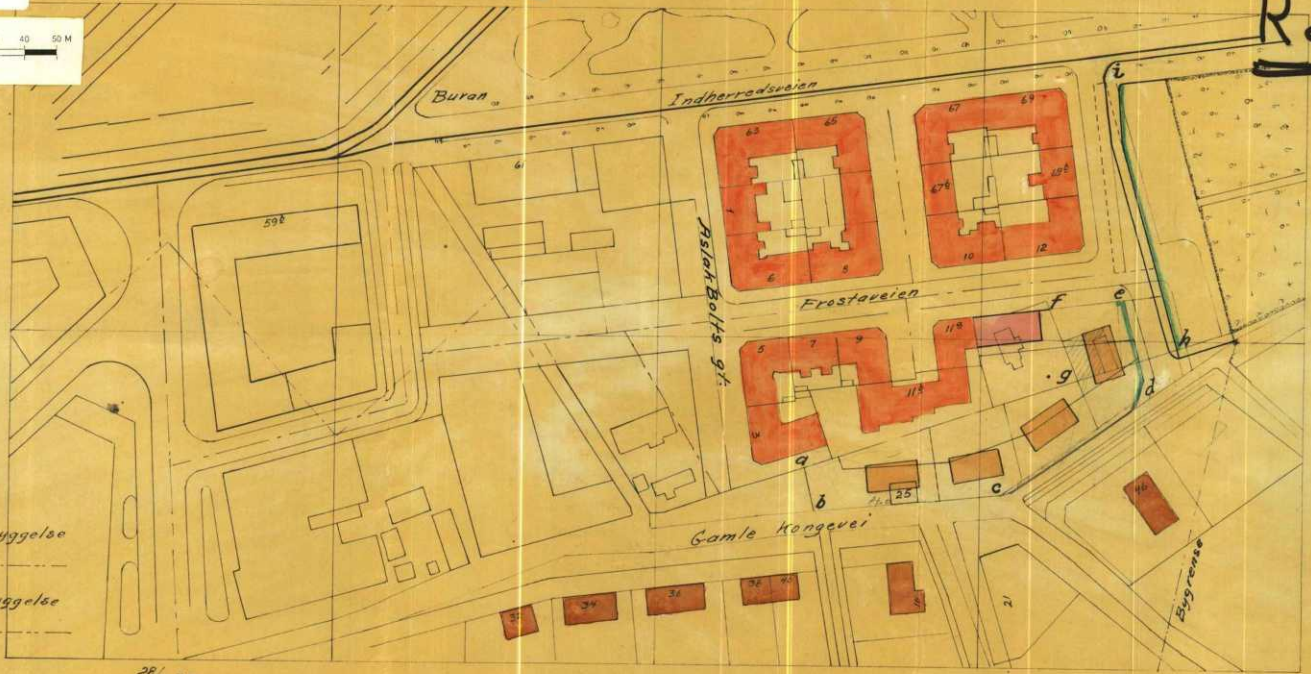
G 0 8 K J
r0281 Peak Kar

0 10 20 30 40 50 M
EKVIDISTANSE 1M

Forslag i bygningsrådet 22.6.1937 - 28.7.1937. 7 15-12-1937.
Oscar Faber

Behandlet av bygningsrådet 22.6.37-28.7.1937 18.12.1937 Bil. 2
Vedtatt av bystyret 30.9.1937
Godt. av departementet 29.11.1937

R281



- nuv. murbebyggelse
- Foreslått
- nuv. trebebyggelse
- Foreslått

26/7-37
Forslag til forandring av regulering mellom
Indherredsveien - Bygrensen - Gamle Kongevei og Aislak Bolts gt.

Trondheim Stadsingeniørkontor 194-1937

M=1:1000 T. Thun

1790
72

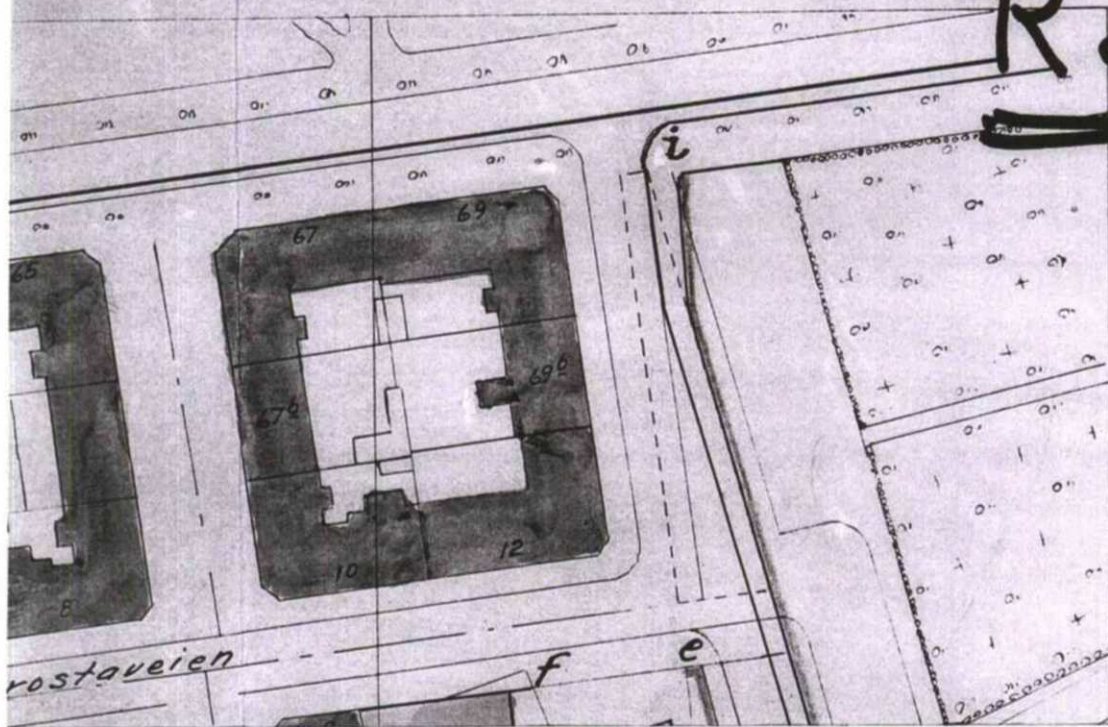
Behandlet av bygn.rådet 22.6.37-28.7.1937 og 15.12.1937 Bil. 2

-12-1937.

Vedtatt av bystyret 30.9.1937

Stadf. av departementet 29.11.1937

R 281



A.D.Jnr. 3770/37 B.

I henhold til §28, jfr. §27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 har Arbeidsdepartementet ved skrivelse til fylkesmannen i Sør-Trøndelag av november 1937 stadfestet den av Trondheim bystyre i møte den 30. september 1937 vedtatte og på dette kart inntegnede omregulering av et areal ved Gamle Kongevei samt den med grønnfarge på kartet inntegnede omregulering av gaten mellem Innherredsveien og Gamle Kongevei. I henhold til bygningslovens §3 har departementet i tilknytning til denne regulering stadfestet vedtekt om oppbyggelsen.

Arbeidsdepartementets kontor for bygnings- og brandvesen,

O s l o , den 29 november 1937.

Knut Høy



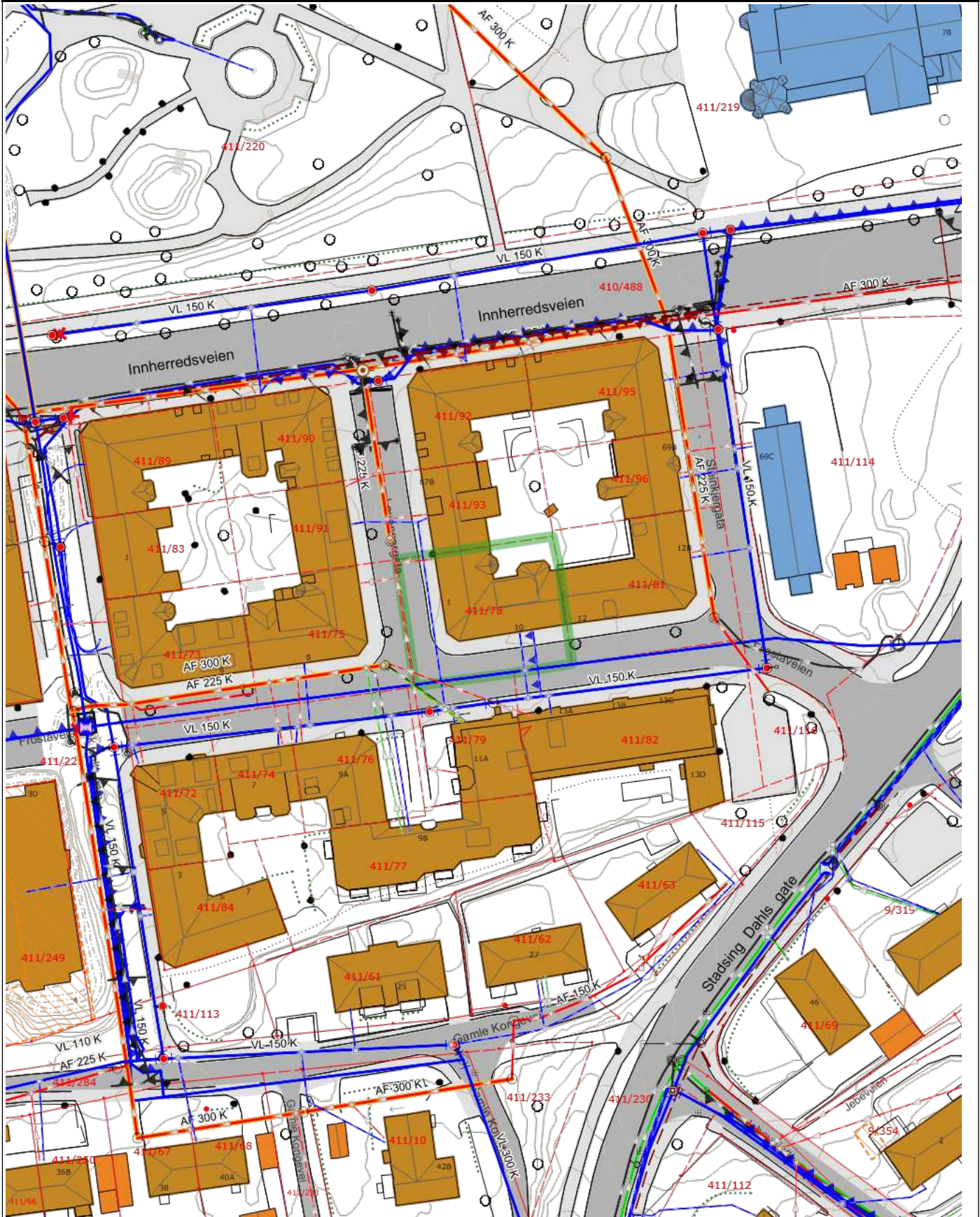
Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

| | | | | |
|-------------|----------------------------------|---------|--------|---------|
| Eiendom: | Gnr: 411 | Bnr: 78 | Fnr: 0 | Snr: 13 |
| Adresse: | Frostaveien 10 7068 TRONDHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

| | | | | | |
|---|-------------------------------|---|----------------------------|---|----------------------------|
|  | Innmålt tre |  | Hekk |  | Teiggrense god nøyaktighet |
|  | Teiggrense dårlig nøyaktighet |  | Teiggrense fiktiv |  | Teiggrensepunkt |
|  | Mast |  | Skap |  | Bygningsdelelinje |
|  | Bygningslinje |  | Grunnmur |  | Mønelinje |
|  | Takkant |  | Takoverbyggkant |  | Taksprang |
|  | Trapp inntill bygg |  | Veranda |  | Gjerde |
|  | Frittstående mur |  | Loddrett mur |  | Skjerm |
|  | Skiltportal |  | Annet vegareal avgrensning |  | Vegbom |
|  | Vegdekkekant |  | Sti |  | Byggetiltak |
|  | Takoverbygg |  | Udefinerte bygg |  | Bolig |
|  | Garasje og uthus |  | Annen næring |  | Husnummer |
|  | Husnummer med bokstav |  | Matrikelnummer |  | Skiltportal |
|  | Annet vegareal avgrensning |  | Vegbom |  | Vegdekkekant |
|  | Sti |  | Fylkesveg gatenavn . |  | Kommunalveg gatenavn . |
|  | Privatveg gatenavn . |  | Høydekurve |  | Forsenkingskurve |
|  | Forsenkingskurve |  | Høydekurve |  | Gang- og sykkelveg |
|  | Veg |  | Parkeringsområde |  | Trapp |
|  | Seksjonert grunneiendom |  | Eiendomsinfo | | |



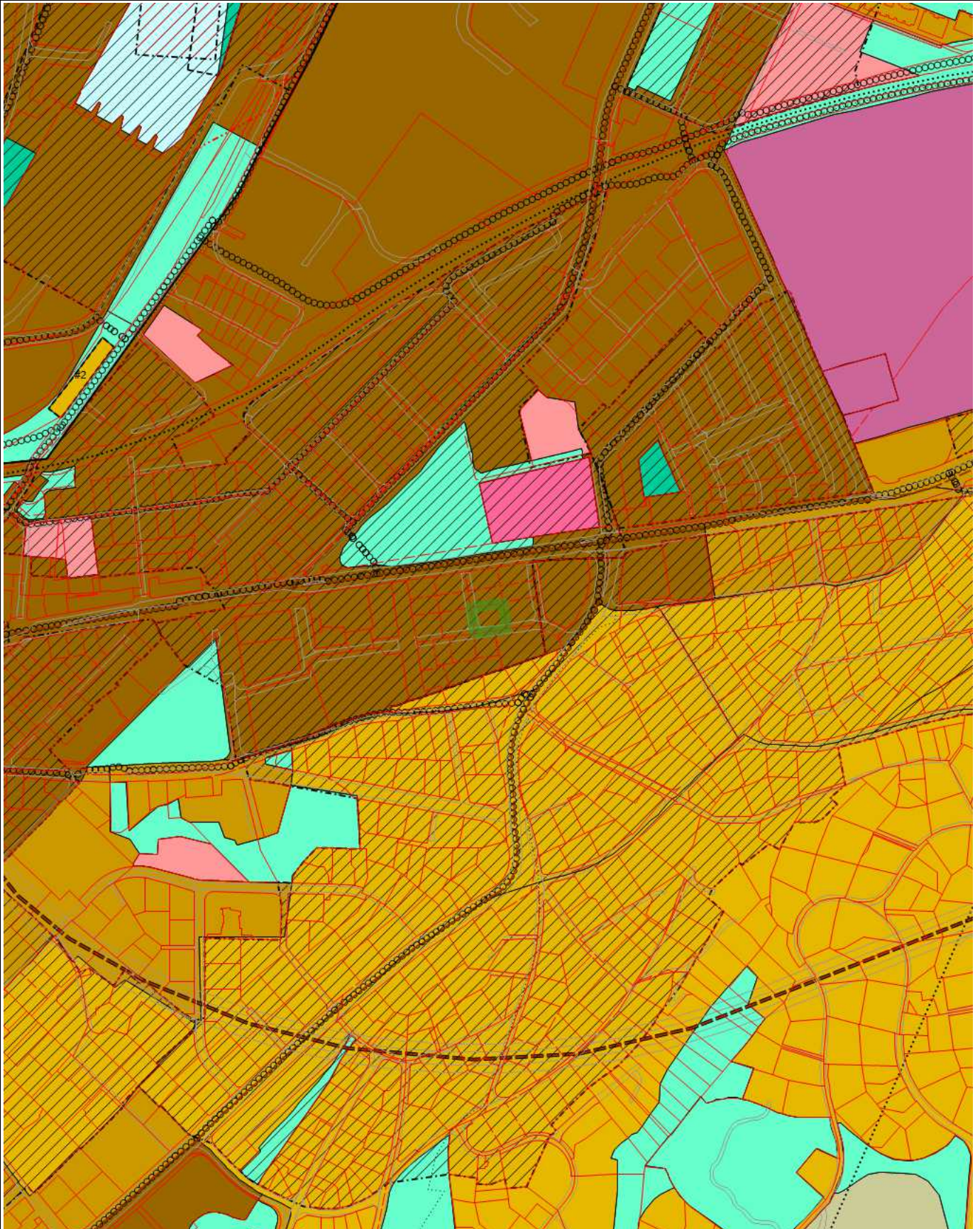
Trondheim

Kommuneplanens arealdel















| | | | | |
|-------------|----------------------------------|---------|--------|---------|
| Eiendom: | Gnr: 411 | Bnr: 78 | Fnr: 0 | Snr: 13 |
| Adresse: | Frostaveien 10 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 |
|  | Bestemmelsesområde #4 Sjøbad Strandveikaia |  | Hensyn annen fare (avfallsdeponi) |  | Hensyn bevaring naturmiljø |
|  | Hensyn bevaring kulturmiljø |  | Turveg / turdrag |  | Framtidig turveg / turdrag |
|  | Jernbane - på bakken |  | Jernbane - bro |  | Jernbane - tunell |
|  | Kollektivtrase |  | Framtidig kollektivtrase |  | Fjernveg tunnel |
|  | Hovedvegnett sykkel |  | Byggesone 1 |  | Byggesone 2 |
|  | Byggesone 3 |  | Offentlig eller privat tjenesteyting |  | Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting |
|  | Grav og urnelund |  | Blå/grønnstruktur |  | Framtidig blå/grønnstruktur |
|  | Forsvaret |  | Bruk og vern av sjø og vassdrag mm | | |



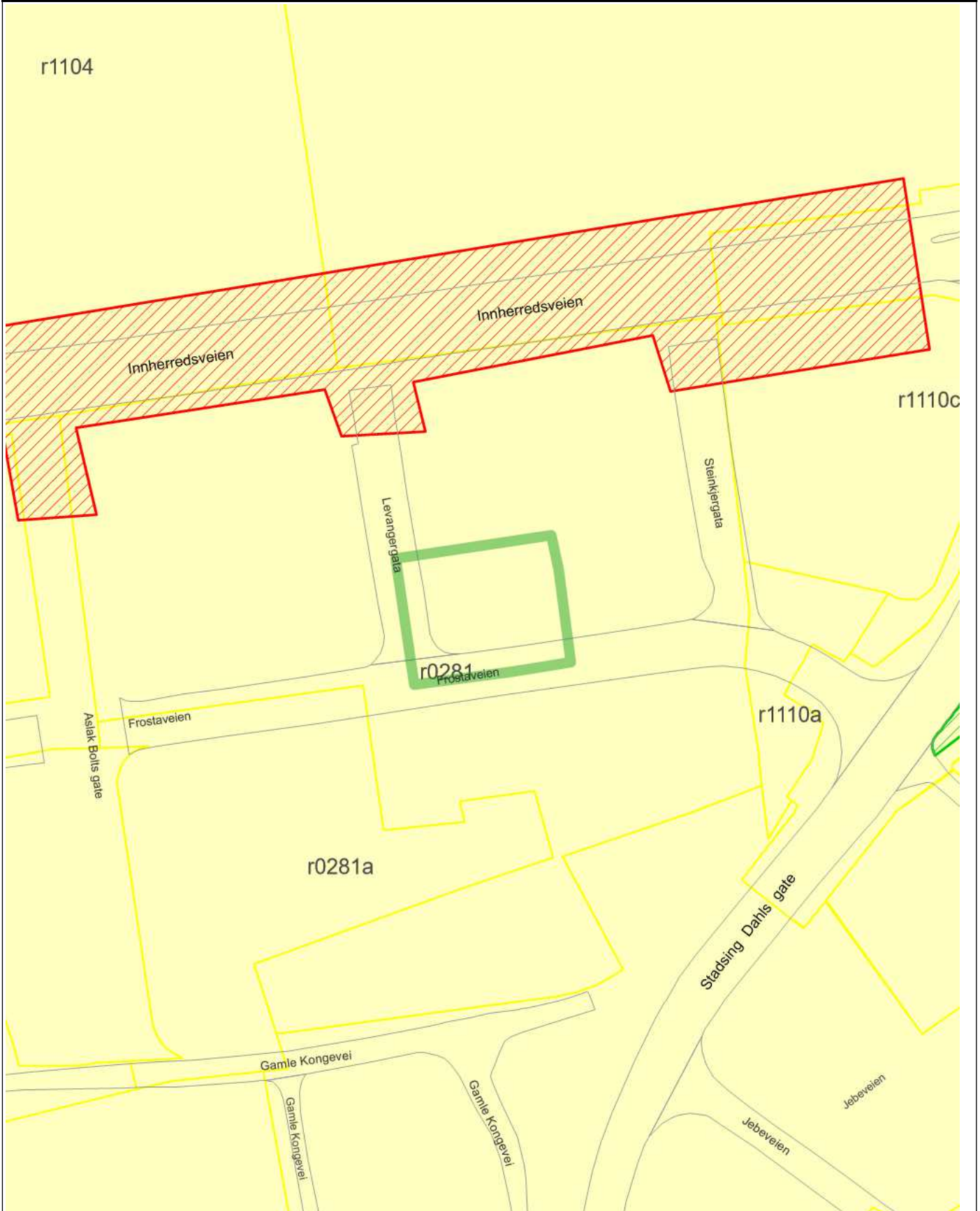
Trondheim

PlanOversikt

| | | | | |
|-------------|----------------------------------|---------|--------|---------|
| Eiendom: | Gnr: 411 | Bnr: 78 | Fnr: 0 | Snr: 13 |
| Adresse: | Frostaveien 10 7068 TRONDHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring



Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .



RpOmråde igangsatt



RpOmråde forslag



RpOmråde vedtatt - på
bakkenivå



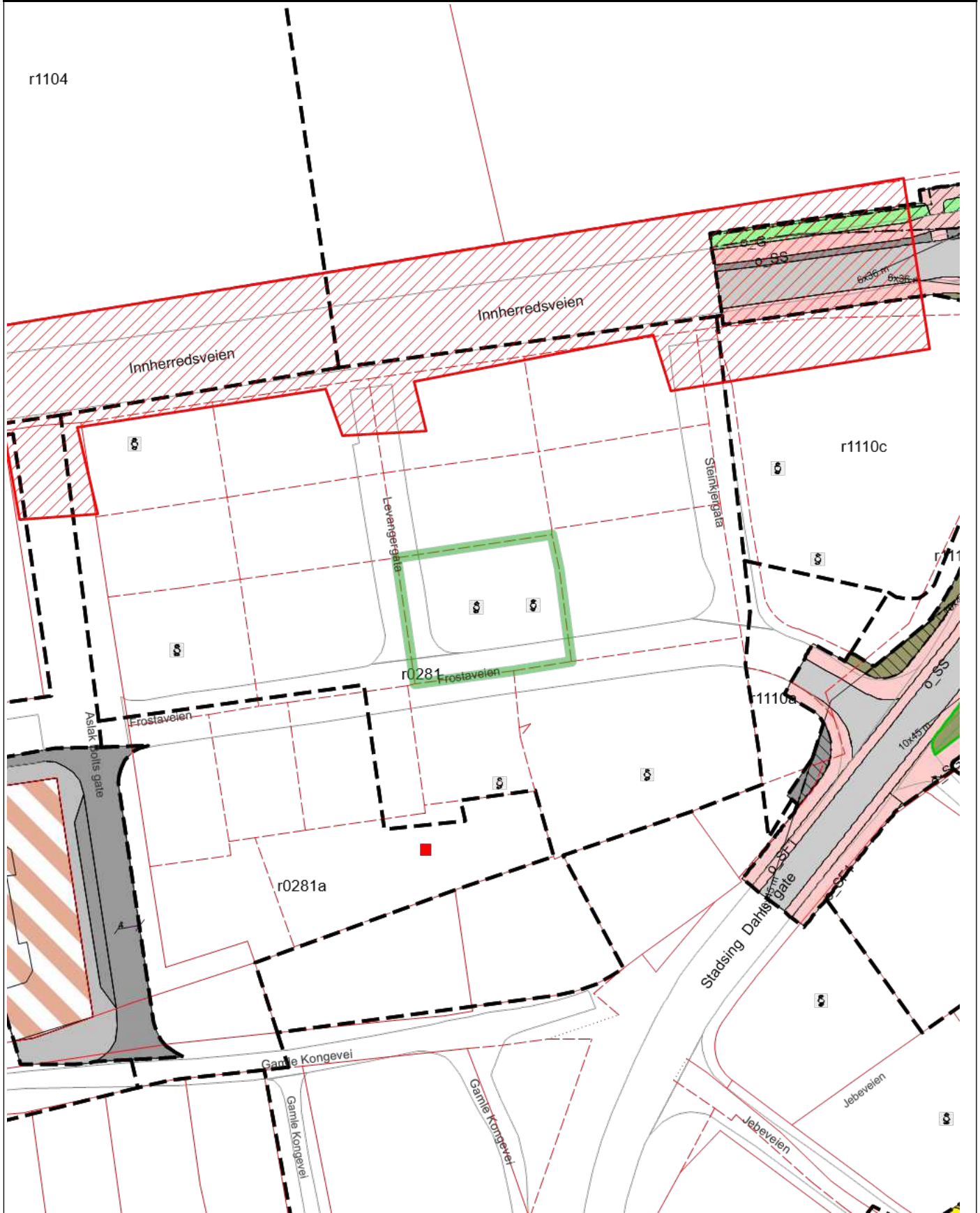
Trondheim

Reguleringsplaner

| | | | | |
|-------------|----------------------------------|---------|--------|---------|
| Eiendom: | Gnr: 411 | Bnr: 78 | Fnr: 0 | Snr: 13 |
| Adresse: | Frostaveien 10 7068 TRONDHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

| | | | | | |
|--|---------------------------------|--|----------------------------------|---|---------------------------------------|
|  | RpOmråde igangsatt |  | RpOmråde forslag |  | 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 |
|  | Avslag dispensasjon |  | RpFormålGrense |  | RpAngittHensynGrense |
|  | RpGrense |  | RpSikringGrense |  | Avkjørsel - både inn og utkjøring |
|  | Byggegrense |  | Planlagt bebyggelse |  | Frisiktlinje |
|  | Måle- og avstandslinje |  | Bolig |  | Kjøreveg |
|  | Gangveg |  | Parkeringsplass |  | Annet kombinert formål |
|  | Bevaring kulturmiljø |  | Frisikt |  | Kjøreveg |
|  | Fortau |  | Gang-/sykkelveg |  | Gangveg/gangareal/gågate |
|  | Sykkelveg/-felt |  | Annen veggrunn - tekniske anlegg |  | Annen veggrunn - grøntareal |
|  | Grønnstruktur |  | Restriksjonsområde flyplass | | |



Tømmerfirma Kvarnes AS
Postboks 24

FERDIGATTEST

N-7471 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Knut Skaanes

Vår ref.
00/04700/621
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato
07.01.2003

FROSTAVEIEN 10, FERDIGATTEST OMBYGGING AV BUTIKK TIL BOLIG

Byggested: FROSTAVEIEN 10 Gnr.:411 Bnr.: 78
Ansvarlig søker: K. Bergersen Arkitektkontor
Tiltakshaver: Teymoor Lotfi
Arbeidets art: Boligbygning
Tiltakets art: §93b. Fasadeendr., vesentlig endring / reparasjon av tiltak

Vi viser til anmodning om ferdigattest, datert 22.08.2002.


I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.

Innsendt dokumentasjon i samsvar med forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 19, 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 1493/00.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE


Bente Haugrønning
bygningssjef


Knut Skaanes
saksbehandler

Kopi uten vedlegg:
Teymoor Lotfi, Innherredsveien 86C
7042 TRONDHEIM



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

COWI AS

Postboks 6412 Etterstad
0605 OSLO

| | | | |
|---|---|---------------------------------|--------------------|
| Vår saksbehandler Malene Unelsrød Larsen | Saksnummer BYGG-17/81349 oppgis ved alle henvendelser | Kontaktperson Knut Arne Vang | Dato 29.11.2019 |
|---|---|---------------------------------|--------------------|

Frostaveien 10, ferdigattest for ny boenhet, bruksendring i kjeller

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 411/78/0/0
Ansvarlig søker: COWI AS
Tiltakshaver: Håvard Moen

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Malene Unelsrød Larsen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: Håvard Moen

| | | | |
|---|---|--------------------------|---|
| Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim | Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14 Trondheim | Telefon: +47 72542500 | Organisasjonsnummer.: NO 989 091 565 |
|---|---|--------------------------|---|

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 29.11.2019.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon 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

- Tillatelse, datert 12.09.2016, FBR 2818/16 (saksnummer 16/28350)

Nytt saksnummer 17/81349.

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.



TAKST-FORUM TRØNDELAG AS

Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

| | | | |
|---|---|---------------------------------|--------------------|
| Vår saksbehandler Sigrid Daae Alstad | Saksnummer BYGG-22/84608 oppgis ved alle henvendelser | Kontaktperson Fridar Skjerve | Dato 09.05.2025 |
|---|---|---------------------------------|--------------------|

Frostaveien 10, ferdigattest for oppdeling av leilighet

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 411/78/0/9, 411/78/0/13, 411/78/0/14
Bygningsnummer: 182140090
Tiltakshaver: TAKST-FORUM TRØNDELAG AS
Ansvarlig søker: TAKST-FORUM TRØNDELAG AS

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Sigrid Daae Alstad
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: plantegning ny, snr 13
 snitt, nytt
 plantegning ny, snr 9 og 14

Kopimottaker:

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 29.04.2025.

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

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

Ferdigattesten gjelder oppdeling av boenhet slik det er beskrevet i vedtak BYGG-22/84608-14, datert 14.06.2023.

Vi viser også til vedlagte tegninger som lå til grunn for godkjenningen.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å

få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

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



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

BUVIK ELEKTRO AS

Klæbuveien 196A
7037 TRONDHEIM

| | | | |
|--|---|---------------------------------|--------------------|
| Vår saksbehandler Marianne Laanke Losen | Saksnummer BYGG-17/83581 oppgis ved alle henvendelser | Kontaktperson Stein Jakobsen | Dato 21.11.2019 |
|--|---|---------------------------------|--------------------|

Frostaveien 10, ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg

| | |
|----------------------------|------------------------|
| Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): | 411/78/0/0 |
| Bygningsnummer: | 182140090 |
| Ansvarlig søker: | BUVIK ELEKTRO AS |
| Tiltakshaver: | SAMEIET FROSTAVEIEN 10 |

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Marianne Laanke Losen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: SAMEIET FROSTAVEIEN 10

| | | | |
|---|---|--------------------------|---|
| Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim | Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14 Trondheim | Telefon: +47 72542500 | Organisasjonsnummer.: NO 989 091 565 |
|---|---|--------------------------|---|

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden om ferdigattest 14.11.2019.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak i dokumentnr. BYGG-17/83581-3.

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.



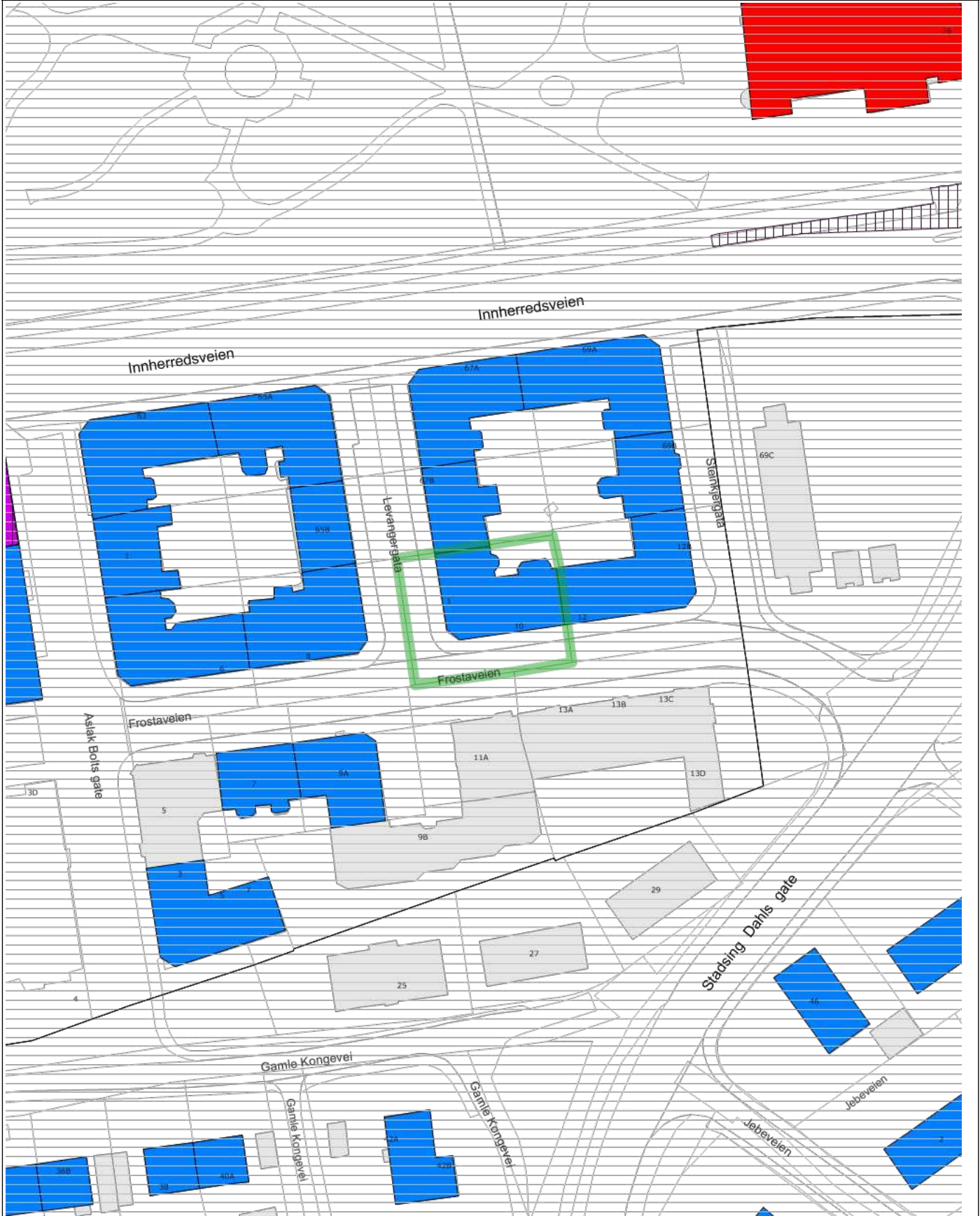
Trondheim

Kulturminnekartet













| | | | | |
|-------------|----------------------------------|---------|--------|---------|
| Eiendom: | Gnr: 411 | Bnr: 78 | Fnr: 0 | Snr: 13 |
| Adresse: | Frostaveien 10 7068 TRONDHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

| | | | | | |
|---|----------------------------------|---|---|---|--|
|  | Hensynssone i Reguleringsplan |  | Bevaringsområde i Reguleringsplan analog |  | Hensynssone i Kommuneplanens arealdel |
|  | C: Antikvarisk verdi |  | B: Høy antikvarisk verdi |  | A: Svært høy antikvarisk verdi |
|  | Bygningsinfo matrikkel | | Fotolenker | | InfoAksomhet |
|  | Eiendomsgrenser |  | Udefinert bygning |  | Bygning |
|  | Gang- og sykkelveg |  | Veg | | Husnummer |
| | Husnummer med bokstav | | Fylkesveg gatenavn . | | Kommunalveg gatenavn . |
| | Privatveg gatenavn . | | | | |



TRONDHEIM KOMMUNE
 TEKNISK AVDELING
 SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL
 Holtermanns veg 1 – 7000 Trondheim
 Telefon 99 000

SAK NR.: B 482/82

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Inger Fiksdahl og Aabjorn Brevik
 Havstadvn. 11B

7000 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

GJENPART

| | |
|--------------------|--|
| BYGGESTED | Frostaveien 10 |
| BYGGHERRE | Inger Fiksdahl og Aabjorn Brevik |
| BYGGEARBEIDETS ART | Utbedring og dsammensl ing av leiligheter, samt utskifting av vinduer. |

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet
 og arbeidet er utført i sammen med de tegninger som er godkjent.
 Arbeidet er besiktiget

.....16.3.1982

.....

.....

Det er ikke funnet forhold som er i strid med betingelsene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser.

I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved ferdigattest.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. bygningslovens § 93.

Seksjon for bygningskontroll 117-83

B. Vesslem

Bygningssjef



TAKST-FORUM TRØNDELAG AS

Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

| | | | |
|---|---|---------------------------------|--------------------|
| Vår saksbehandler Sigrid Daae Alstad | Saksnummer BYGG-22/84608 oppgis ved alle henvendelser | Kontaktperson Fridar Skjerve | Dato 09.05.2025 |
|---|---|---------------------------------|--------------------|

Frostaveien 10, ferdigattest for oppdeling av leilighet

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 411/78/0/9, 411/78/0/13, 411/78/0/14
Bygningsnummer: 182140090
Tiltakshaver: TAKST-FORUM TRØNDELAG AS
Ansvarlig søker: TAKST-FORUM TRØNDELAG AS

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Sigrid Daae Alstad
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: plantegning ny, snr 13
 snitt, nytt
 plantegning ny, snr 9 og 14

Kopimottaker:

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 29.04.2025.

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

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

Ferdigattesten gjelder oppdeling av boenhet slik det er beskrevet i vedtak BYGG-22/84608-14, datert 14.06.2023.

Vi viser også til vedlagte tegninger som lå til grunn for godkjenningen.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å

få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

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

VEDTEKTER

for

SAMEIET FROSTAVEIEN 10

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med etableringen av sameiet, sist endret på årsmøtet 20. april 2022.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Frostaveien 10 (org. nr. 813 104 512) og ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 11. april 1986.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 14 boligseksjoner på eiendommen gnr. 411, bnr. 78 i Trondheim kommune. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og evt. tilleggsdeler. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn i året er ikke tillatt.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betaler selger et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonsloven § 23.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruksenheten skal brukes i samsvar med formålet.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Dette omfatter alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markiser mv. Persiennner og annen utvendig solavskjerming skal være ensartede. Styret kan fastsette nærmere regler.

(4) Kostnader til de- og remontering av skilt/installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindskjerming, fliser mv. vil ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(5) Seksjonseier kan med forhåndssamtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av beboers nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(6) Bygningsmessige arbeider på den enkelte eierseksjon skal gjennomføres innenfor normal arbeidstid, så lenge det ikke foreligger særegne forhold som gjør at annet tidspunkt er forsvarlig. De øvrige seksjonseierne skal under enhver omstendighet varsles i god tid før slike arbeider igangsettes.

4. Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på takveranda som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseiere med takveranda i tilknytning til sin bolig har ansvar for innvendig vedlikehold. Dette omfatter punkter som:

- etablering, vedlikehold og utskifting av innvendige flater som treverk, flis, terrassebelegg ol
- vedlikehold og maling av indre veggflater

- vedlikehold av egne installasjoner
- annet vedlikehold som er nødvendig for å holde takverandaen funksjonsdyktig.

(5) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i eller i tilknytning til bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(10) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(11) For skader som en seksjonseier er ansvarlig for, skal seksjonseierens innboforsikring benyttes så langt den rekker før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes, skal seksjonseier betale egenandelen. Dette gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer 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. Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold av membran og isolasjon på takbalkonger som fungerer som tak.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med unntak av kostnader til tv/internett, rengjøring fellesarealer og dugnadsfond som fordeles likt mellom seksjonseierne.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jfr. eierseksjonsloven § 29 første ledd.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke felleskostnader. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge seksjonseier å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre på tre medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

(2) Styret velges på årsmøtet og velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

- (3) Styremedlemmene velges for to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år.
- (4) Styreleder velges av årsmøtet, og velges for ett år.
- (5) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan også kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.
- (3) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang

- (1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og et styremedlem i fellesskap.
- (2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Seksjonseiere som ønsker saker behandlet i årsmøtet må levere disse skriftlig til styret innen fastsatt frist.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte. Gjennomføring.

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være minst åtte og høyst tjue dager før møtet. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

(5) Styret bestemmer om årsmøtet skal gjennomføres som et fysisk eller digitalt møte. Årsmøtet skal likevel gjennomføres som et fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst 10 % av stemmene krever det. Styret skal i innkalling til digitalt møte sette frist for når et krav om fysisk møte senest kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker som skal behandles av årsmøtet og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(6) Styret har ansvar for at digitale møter gjennomføres forsvarlig. I dette ligger at systemet for avholdelse av møtet sikrer at eierseksjonslovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemet må sikre at deltakelsen, seksjonseierens identitet og stemmegivning kan kontrolleres på en betryggende måte. Forhåndsstemmer er ikke tillatt.

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående år
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsregnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- e) samtykke til reseksjonering etter eierseksjonsloven § 20 (2) 2. punktum,
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier etter eierseksjonsloven § 22a,
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning,
- h) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Sameiet Frostaveien 10 - Resultatregnskap 2023

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|--------------------------------------|---------------|-----------------|-------------------|-----------------|-----------------|
| Driftsinntekter | | | | | |
| Felleskostnader driftsdel | | 314 916 | 257 892 | 314 875 | 311 663 |
| Felleskostnader lik fordeling | | 8 400 | 8 400 | 8 400 | 8 400 |
| Felleskostnader kapitaldel | | 233 634 | 202 096 | 197 500 | 266 100 |
| Tillegg elektroniske fellesavtaler | | 95 592 | 94 752 | 95 592 | 94 170 |
| Andre tillegg | 1 | 24 696 | 22 680 | 24 669 | 27 400 |
| Andre driftsinntekter | 2 | 150 000 | 1 440 796 | 0 | 0 |
| Sum driftsinntekter | | 827 238 | 2 026 616 | 641 036 | 707 733 |
| Driftskostnader | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -2 820 | -2 992 | -2 820 | -2 820 |
| Styrehonorar | 4 | -20 000 | -21 219 | -20 000 | -20 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -36 991 | -28 236 | -32 698 | -40 995 |
| Honorar administrative tjenester | | -3 445 | 0 | -1 | -3 570 |
| Eksterne honorar | 5 | -1 613 | -95 313 | -1 | -3 000 |
| Kontingent/felleskostnader | 6 | -10 000 | -10 000 | -10 000 | -10 000 |
| Drifts- og serviceavtaler | 7 | -7 423 | -32 961 | -11 512 | -11 595 |
| Renholdstjenester | | -25 653 | 0 | -24 669 | -27 400 |
| Løpende vedlikehold | 8 | -14 593 | -15 815 | -30 000 | -30 000 |
| Periodisk vedlikehold | 9 | -466 759 | -1 455 655 | -50 000 | -20 000 |
| Elektroniske fellesavtaler | | -91 612 | -90 548 | -94 170 | -94 170 |
| Forsikring | | -98 914 | -89 759 | -98 735 | -107 815 |
| Energi, felles | | -8 132 | -8 536 | -8 800 | -10 000 |
| Andre driftsutgifter | 10 | -1 293 | -9 181 | -15 900 | -16 400 |
| Sum driftskostnader | | -789 247 | -1 860 215 | -399 306 | -397 765 |
| DRIFTSRESULTAT | | 37 990 | 166 401 | 241 730 | 309 968 |
| Finansinntekter og kostnader | | | | | |
| Finansinntekter | | 9 666 | 5 557 | 3 000 | 3 000 |
| Finanskostnader | | -176 448 | -126 844 | -153 000 | -202 349 |
| Netto finansposter | | -166 782 | -121 287 | -150 000 | -199 349 |
| Resultat før skattekostnad | | -128 792 | 45 114 | 91 730 | 110 619 |
| Ordinært resultat etter skatt | | -128 792 | 45 114 | 91 730 | 110 619 |
| ARSRESULTAT | 11, 14 | -128 792 | 45 114 | 91 730 | 110 619 |
| Disponering av totalresultat: | | | | | |
| Overført til annen egenkapital | | 0 | 37 923 | 0 | 0 |
| Overført til udekket tap | | -96 892 | 0 | 0 | 0 |
| Reduksjon av udekket tap | | 0 | 45 114 | 0 | 0 |
| Redusert restansvar IN overført EK | | -31 900 | -37 923 | 0 | 0 |

Sameiet Frostaveien 10 - Balanse 2023

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|----------------------------------|------|----------------|----------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 12 | 1 408 | 46 677 |
| Periodiserte kostnader | 12 | 154 079 | 98 914 |
| Mellomregning Klare Finans | 12 | 13 039 | 0 |
| Opptjente renter | 12 | 9 666 | 5 557 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Bankinnskudd | 13 | 149 899 | 339 629 |
| Sum omløpsmidler | | 328 091 | 490 777 |
| SUM EIENDELER | | 328 091 | 490 777 |

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER 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 10, 7068 Trondheim
Gnr. 411, Bnr. 78, Snr. 13, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114251092

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim
Saksbehandler: Robert Hopen
Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 476 70 094
E-post: robert.hopen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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 viderefremidlet 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser 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.
- 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.
- 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.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- 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.
- 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.
- 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 - 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).
 - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 - Husk at 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.
-